



# **Bebauungsplan Nr.118**

## **Rösrather Möbelzentrum**

### **(Kleineichen)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL A – Städtebauliche Aspekte</b>	<b>4</b>
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
2.1 Planungsanlass .....	6
2.2 Zielstellung des Verfahrens .....	7
3. Darstellung in übergeordneten Planwerken und örtlichen Rahmenplanungen .....	7
3.1 Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel .....	7
3.2 Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) .....	13
3.3 Flächennutzungsplan.....	13
3.4 Landschaftsplan .....	13
3.5 FFH- Gebiete.....	13
3.6 Einzelhandelskonzept.....	14
4. Planungskonzept .....	16
4.1 Sondergebiet – „SO Möbelhaus“ .....	16
4.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
4.1.2 Begriffsdefinitionen .....	18
4.1.3 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse .....	19
4.1.4 Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	23
4.2 Ruhender Verkehr/ Stellplätze .....	23
4.3 Immissionen, Lärmschutz .....	24
4.3.1 Gewerbelärm .....	24
4.3.2 Kfz-Verkehr im öffentlichen Straßenraum .....	25
4.3.3 Geräusche durch Änderung im öffentlichen Straßenraum durch Erstellung des Kreisverkehrs gemäß 16.BImSchV .....	25
4.4 Ver- und Entsorgung.....	25
4.4.1 Versorgung .....	25
4.4.2 Entsorgung .....	26
4.5 Verkehr.....	26
4.5.1 Motorisierter Individualverkehr .....	26
4.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	26
4.6 Straßenentwurf .....	27
4.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen.....	28
4.6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg .....	28
4.6.3 Verkehrsgutachten.....	28
4.7 Geh- und Leitungsrechte .....	29
4.7.1 Bus-Haltestelle Kleineichen .....	29
4.7.2 Leitungsrecht .....	29

4.8	Natur und Landschaft .....	29
4.8.1	Artenschutz.....	29
4.8.2	Werbung und Beleuchtung .....	30
4.9	Wald .....	30
4.10	Begrünung.....	30
4.10.1	Pflanzmaßnahmen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	30
4.10.2	Allgemeine Regelungen zu den Bepflanzungen.....	32
5.	Hinweise.....	32
5.1	Bodendenkmalpflege .....	32
5.2	Altlasten.....	32
5.3	Fluglärm .....	32
5.4	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH- Gebiete) .....	33
5.5	Artenschutz.....	33
5.6	Wasserrecht .....	33
6.	Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)	33
7.	Umweltprüfung .....	34

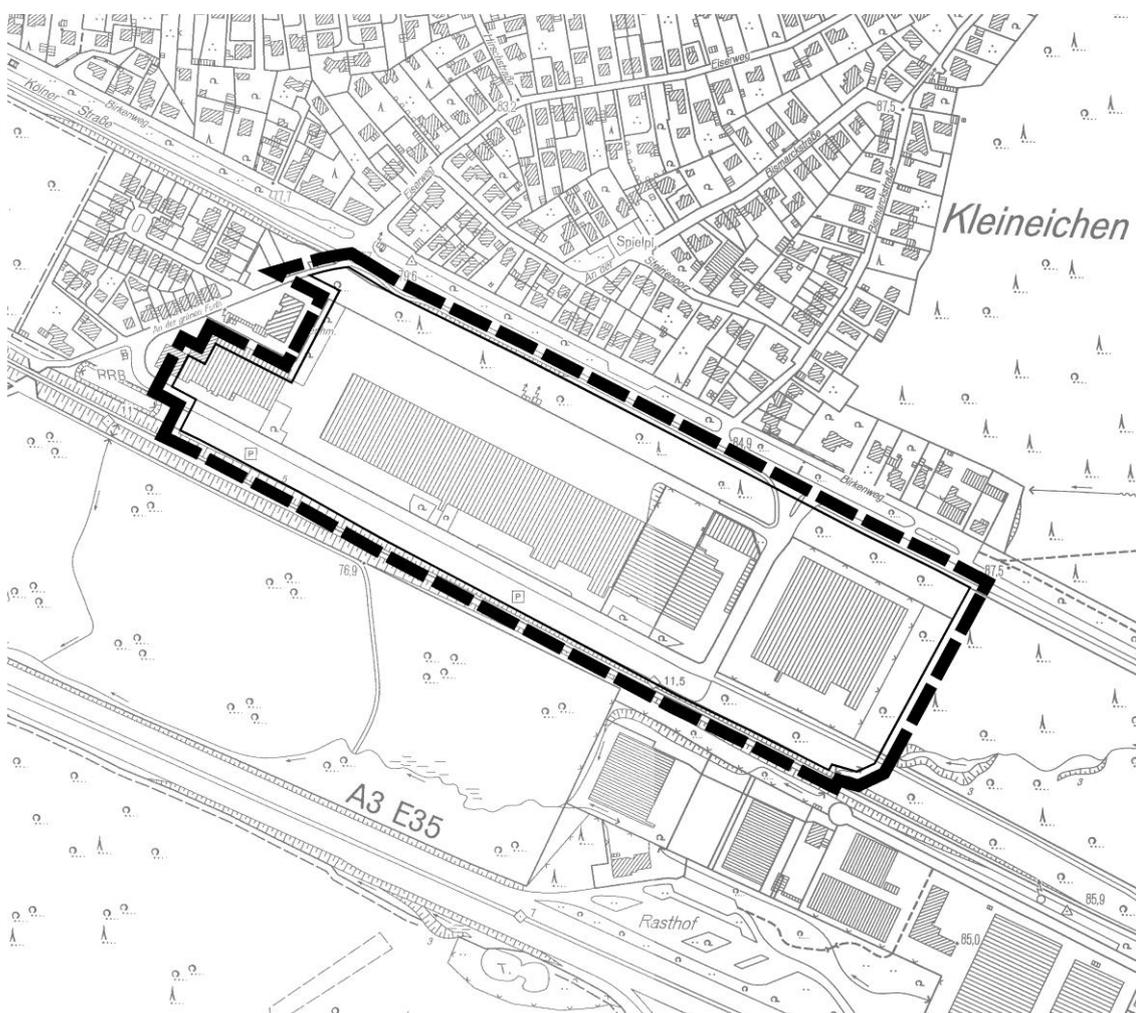
## BEGRÜNDUNG

### TEIL A – Städtebauliche Aspekte

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich und Situation

##### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ (Kleineichen) befindet sich im Ortsteil Kleineichen. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



© DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis 2015 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 ha.

Im Norden grenzt das Plangebiet 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. 170, 177, 178 und 253. Im Süden wird das Plangebiet durch den Böschungsfuß der in Hochlage geführten Eisenbahnstrecke definiert. Im Westen verläuft die Grenze entlang des im B-Plan Nr. 103, 1. Änderung festgesetzten Mischgebietes. Für diese Flächen besteht gemessen an der städtebaulichen Zielsetzung dieses Bauleitplanverfahrens kein Planerfordernis.

## 1.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird wesentlich durch die aufstehenden Gebäude des Rösrather Möbelzentrums geprägt.

Im Zentrum des Plangebietes besteht ein großes Möbelhaus (Langhalle mit max. 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig). Daneben befinden sich auf dem Areal dieses Möbelhauses Stellplatzanlagen und eine Fläche, auf der zeitweise Zelte mit Aktionswaren aufgestellt sind. Im Osten besteht ein Möbelfachmarkt (Sconto-Markt) untergeordneter Größe (max. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Im Westen des Plangebietes findet sich weiter eine Brachfläche, auf der ehemals eine Tennishalle stand. Entsprechend den Festsetzungen des derzeit gültigen B-Planes Nr. 103 sollen hier Pflanzmaßnahmen erfolgen und planerisch abgesichert werden.

Der ca. 30 m breite Waldstreifen südlich der Kölner Straße (L 284) ist Wald im Sinne des Gesetzes. Es handelt sich um die ehemalige Bauverbotszone gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW. Im Süden des Plangebietes verläuft die Straße „Auf der Greifenfurth“. Entlang dieser Straße sind weitere Stellplätze angeordnet. Südlich an diese Flächen grenzen Gleisanlagen an. Die Flächen südlich dieser Bahnfläche und östlich des Plangebietes sind ebenfalls Waldflächen aufgrund der Qualität des aufstehenden Bewuchses.

Südöstlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet „Nußbaumweg“. Westlich des Plangebietes grenzen Bauflächen an, die durch wenige Gewerbebetriebe, ein Altenheim (Haus Kleineichen) sowie ein neu entwickeltes Wohngebiet geprägt sind. Nördlich des Plangebietes liegt der Ortsteil Kleineichen.

## 1.3 Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich existiert für das Vorhabengrundstück der Bebauungsplan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ aus dem Jahre 2011. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet zwei Sondergebiete fest, die jeweils die Zweckbestimmung Möbelmarkt haben. Entsprechend den Festsetzungen ist im Sondergebiet SO 1 ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (max. 40.000 m<sup>2</sup> Kernsortiment an Möbeln und Einrichtungsgegenständen und insgesamt max. 2.500 m<sup>2</sup> zen-

trenrelevantes Randsortiment) zulässig. Im SO 2 ist ebenfalls ein Möbelmarkt mit maximal 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei maximal 800 m<sup>2</sup> zentrenrelevantem Randsortiment zulässig.

Innerhalb seines Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ (Kleineichen) den Bebauungsplan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ ersetzen.

## **2. Planungsanlass und –ziele des Bebauungsplans**

### **2.1 Planungsanlass**

Die Krieger Grundstück GmbH, Schönefeld hat das „Rösrather Möbelzentrum“ zu Beginn des Jahres 2010 übernommen. Es wird als Möbelhaus der Marke „Höffner“ betrieben.

Zur langfristigen Sicherung des Standortes wurde bereits im Jahr 2010 mit umfangreichen Umstrukturierungsprozessen begonnen. So wurden durch den Bebauungsplan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ Umbaumaßnahmen ermöglicht und die Möglichkeit zur Errichtung eines Möbelfachmarktes geschaffen.

Die Entwicklung des Standortes soll nun fortgesetzt werden. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen des Möbelhauses Höffner in Rösrath sollen um rd. 5.000 m<sup>2</sup> auf künftig rd. 45.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Erweiterung beschränkt sich auf das Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro-, Gartenmöbel) einschl. Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren. Die Verkaufsfläche für ergänzende branchen-typische zentrenrelevante Randsortimente soll unverändert bei rd. 2.500 m<sup>2</sup> bleiben. Neben der Erweiterung der Verkaufsfläche sollen rd. 10.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Lagerkapazitäten für eine verbesserte Warenavhaltung geschaffen werden.

Das Erweiterungsvorhaben dient primär der langfristigen Standortsicherung. Es ist insbesondere vor dem Hintergrund der stark zunehmenden Bedeutung des Online-Handels zu sehen: Der etablierte stationäre Handel verfügt über den strategischen Vorteil, die angebotene Ware in seinem Ladennetz auch real und nicht nur in Form einer virtuellen Darstellung präsentieren zu können. Um diesen Vorteil nutzen zu können, muss die Verkaufsfläche ausreichend dimensioniert sein. Die Verkaufsfläche von Möbelhäusern dient daher künftig nicht mehr nur allein dem stationären Geschäft, sondern stärker als bisher als Ausstellungsfläche (Showroom) für das gesamte im Angebot von Höffner befindliche Sortiment.

Um den beschriebenen Vorteil des stationären Handels ausspielen zu können, ist es neben der Erweiterung der Ausstellungsfläche auch erforderlich, die Warenavhaltung deutlich auszubauen. Derzeit sind die Kunden des Hauses in Rösrath gezwungen, die

erworbenen Waren nach dem Kauf entweder im gut zehn Kilometer entfernten Lager Köln-Porz abzuholen oder sie sich aus diesem Lager nach Hause liefern zu lassen. Alternativ kann eine Lieferung aus Köln-Porz zum Standort in Rösrath erfolgen, von wo aus der Kunde sich die Ware dann wiederum selbst abholt (mehrfache Fahrwege). All dies bedingt unnötigen Aufwand für den Kunden und eine vermeidbare Belastung der Umwelt. Beides kann nach Umsetzung des geplanten Erweiterungsvorhabens zu großen Teilen entfallen. Die erworbene Ware steht dann direkt am Standort zur Verfügung.

## 2.2 Zielstellung des Verfahrens

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die geplante Erweiterung des Möbelhauses zu ermöglichen und hierdurch die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes zu stabilisieren.

Mit den bereits erfolgten und geplanten Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen sowie der geplanten Angebotsarrondierung soll die seit 30 Jahren gegebene überregionale Stellung des Rösrather Möbelzentrums gestärkt und für die Zukunft gesichert werden. Denn ein Verlust des Fachmarktstandortes wäre mit erheblichen wirtschaftlichen und städtebaulichen Konsequenzen verbunden.

Gleichzeitig sollen mit der Planung Arbeitsplätze erhalten werden.

Die geplanten Änderungen haben Auswirkungen auf die logistischen Prozessabläufe. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es daher zusätzlich die Voraussetzungen für die Anpassungen der öffentlichen Infrastruktur zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ setzt eine maximale Verkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup> für das Möbelhaus im SO 1 und von 8.000 m<sup>2</sup> im SO 2 fest. Die vorgesehenen logistischen Veränderungen und die geplante Erweiterung des Standortes sind jedoch auf Grundlage der gegebenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht möglich. Ziel der Stadt Rösrath ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen und somit eine Bestandsicherung des Möbelhauses städtebaulich sicherzustellen.

## 3. Darstellung in übergeordneten Planwerken und örtlichen Rahmenplanungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wurde von der Landesregierung (Kabinettsitzung 11.06.2013) mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10.07.2013) als Rechtsver-

ordnung beschlossen. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12.07.2013. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13.07.2013 in Kraft getreten.

Die von der Landesregierung beschlossene Fassung des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ enthält sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels.

### **1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Das Vorhaben liegt innerhalb eines festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches. Das Vorhaben ist daher mit dem Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel vereinbar.

### **2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulichen integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist

und

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Die Planung ist mit dem Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel vereinbar, da die Möbelhäuser nicht über ein zentrenrelevantes Kernsortiment verfügen.

### **3 Ziel Beeinträchtungsverbot**

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Gemäß der Begründung zu Ziel 3 geht der Plangeber von einer wesentlichen Beeinträchtigung dann aus, wenn die Funktionsfähigkeit eines betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine Funktionsstörung liegt dann vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann.

Die obige Darstellung der Erweiterungsplanung zeigt auf, dass eine Ausweitung des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren um 5.000 qm Verkaufsfläche geplant ist. Im Rahmen einer worst-case-Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen der Planung in einer Wirkungsanalyse wird angenommen, dass sich durch die so erzielte Attraktivitätssteigerung des Möbelhauses auch die Umsätze bei den zentrenrelevanten und den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten in der Tendenz erhöhen. Die Berechnungen im Gutachten belegen jedoch, dass die zu erwartenden zusätzlichen Umsätze bei zentrenrelevanten wie nicht zentrenrelevanten Randsortimenten keine Größenordnung erreichen, die zu städtebaulichen Folgewirkungen führen kann. Dies gilt auch für die Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum durch die Realisierung der Erweiterungsplanung ist daher auszuschließen. Ziel 3 wird somit eingehalten.

#### **4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“

Kernsortiment des Planvorhabens ist das nicht zentrenrelevante Sortiment Möbel (Wohn-, Büro-, Gartenmöbel) einschl. Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren. Die im vorstehenden Grundsatz der Raumordnung geforderte Kongruenz zwischen Gesamtumsatz und Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde ist schon im Bestand nicht gegeben. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde über eine Wirkungsanalyse durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH die Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstruktur im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro-, Gartenmöbel) einschl. Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren innerhalb des Untersuchungsgebiets untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass das Erweiterungsvorhaben nicht dem Kongruenzgebot des Grundsatzes 4 entspricht. Der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichten Einzelhandelsnutzungen (insgesamt rund 102,9 Mio. EUR) überschreitet die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Rösrath für die geplanten Sortimentsgruppen (ca. 21,5 Mio. EUR).

Der Verstoß gegen den Grundsatz des Kongruenzgebots wird allerdings nicht erst durch die Planung, sondern bereits durch die derzeitige Angebots- und Umsatzsituation (rund 82,65 Mio. EUR) des Betriebs begründet. Die Tragfähigkeit des Betriebs fußt auf der langjährigen Etablierung am Standort Rösrath; insbesondere aus dem ländlich geprägten östlichen Einzugsgebiet haben sich stabile Einkaufsanbindungen im Möbel- und Küchensortiment an den Standort Rösrath entwickelt. Dies erfolgte, bevor durch raumordnerische Regelungen der Versuch unternommen wurde, Vorhabenumsatz und Kaufkraft der Standortkommune in ein Verhältnis zu setzen.

Für den Standort Rösrath ist davon auszugehen, dass aufgrund der Nähe zu den leistungsstarken Kölner Standorten sowie der Nachfrage der Kunden nach großflächigen Möbelvollsortimentern kein Möbelhaus rentabel zu führen ist, dessen Umsatzleistung das Kongruenzgebot nicht verletzt. Dies entspricht einem Möbelhaus (mit der Flächenproduktivität der Fa. Höffner) in einer Größenordnung von ca. 9.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die örtlichen Verhältnisse der Stadt Rösrath, die Wettbewerbssituation und die Ziele der Planung erlauben es daher aus Sicht der Gutachter, das landesplanerische Kongruenzgebot im Wege der Abwägung zu überwinden und die vorgesehene Dimensio-

nierung und Umsatzstruktur des Vorhabens zuzulassen. Vom Grundsatz 4 soll daher abgewichen werden.

**5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

Durch das geplante Vorhaben erfolgt lediglich im Sondergebiet SO 1 eine Erweiterung um rund 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen im Kernsortiment (Wohn-, Büro-, Gartenmöbel) einschl. Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird weiterhin im SO 1 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimenten bei zukünftig 45.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche im SO 1 beträgt weniger als sechs Prozent. Im SO 2 sind weiterhin bei einer Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig. Das Vorhaben ist mit Ziel 5 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel vereinbar.

**6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

„Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

Die Verkaufsfläche für ergänzende branchen-typische zentrenrelevante Randsortimente bleibt unverändert im Sondergebiet SO 1 bei rd. 2.500 m<sup>2</sup>. Zuzüglich der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente innerhalb des SO 2 von 800 m<sup>2</sup> ergibt sich die Summe von 3.300 m<sup>2</sup>.

Selbst wenn diese Gesamtzahl in Ansatz gebracht werden sollte, was dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel nicht eindeutig zu entnehmen ist, so können daraus resultierende Beeinträchtigungen von Zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden (siehe Erläuterung zu Ziel 3).

### **7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten**

„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Das Ziel 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist hier nicht einschlägig.

### **8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Das Ziel ist hier nicht einschlägig.

### **9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

„Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“

Grundsatz 9 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ist hier nicht einschlägig.

### **10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO**

„Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind, soweit von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle

von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.“

Das Ziel ist hier nicht einschlägig.

### 3.2 Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln Teilabschnitt Köln ist die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dem Ziel 1 des Regionalplans, dass Sondergebiete in der Bauleitplanung nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden dürfen, wird entsprochen. Das Vorhaben ist mit den Festlegungen des Regionalplanes vereinbar.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 103 wurde er im Parallelverfahren geändert. Für das Plangebiet ist ein Sondergebiet Möbelhaus dargestellt.

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 Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 3.4 Landschaftsplan

Für das Plangebiet gilt der Landschaftsplan Südkreis des Rheinisch-Bergischen-Kreises (2008). Südlich und östlich des Geltungsbereiches grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Bergische Heideterrasse“ an. Ein Teilbereich des Plangebietes südlich des vorhandenen Gehweges (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) liegt innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der Festsetzung als Waldfläche ergibt sich jedoch kein Konflikt mit dem Planvorhaben. Westlich befindet sich das Naturschutzgebiet 2.1-20 „Königsforst“.

### 3.5 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.

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.

Zu detaillierten Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 3.6 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Rösrath übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Als Leitlinie zur Steuerung des Einzelhandels hat der Rat der Stadt Rösrath im Jahr 2011 ein Einzelhandelskonzept beschlossen, das eine Zentrenhierarchie definiert, die Ziele der Rösrather Einzelhandelsentwicklung umfasst und eine ortstypische Differenzierung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente („Rösrather Liste“) vornimmt. Demnach wird die Einzelhandelsversorgungsfunktion primär von dem Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Rösrath übernommen, das von den Nebenzentren Hoffnungsthal und Forsbach ergänzt wird. Weitere Ortsteile ohne oder mit nur sehr geringer Einzelhandelsstruktur sind Kleineichen, Rambrücken, Menzlingen, Lüghausen, Bleifeld, Durbusch, Eigen, Stöcken, Hofferhof sowie einige einzelne Weiler.

Die Analyse der Angebotssituation des Einzelhandels führte für folgende Sortimente zu einer Qualifizierung als nahversorgungs- oder zentrenrelevant:

1. Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren
2. Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
3. Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswa-

- ren (Kleingeräte)
4. Foto/ Optik
  5. Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
  6. Uhren/ Schmuck
  7. Spielwaren, Sportartikel
  8. Fahrräder und Zubehör
  9. Arzneimittel, Drogeriewaren, Reformwaren (mit „Bio“-Artikeln)
  10. Lebensmittel des täglichen Bedarfs.

Unter Berücksichtigung des Rösrather Möbelzentrums wurden im Einzelhandelskonzept die Sortimentsgruppe Nr. 5. „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ auf Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten im Hinblick auf Einzelhandelsangebot und Entwicklungsfähigkeit untersucht.

Als zentrenrelevant wurden folgende (Rand-) Sortimente entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) eingestuft:

- Haushaltstextilien (u.a. Haus-, Tisch-, Bettwäsche; aus WZ 47.51)
- Vorhänge und Gardinen (aus WZ 47.53)
- Elektrische Kleingeräte (aus WZ 47.54)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre,
- Schneidwaren, Bestecke, nicht-elektrische Haushaltsgeräte; aus WZ 47.59.9)
- Bilder, Bilderrahmen, Geschenkartikel (aus WZ 47.78.3)

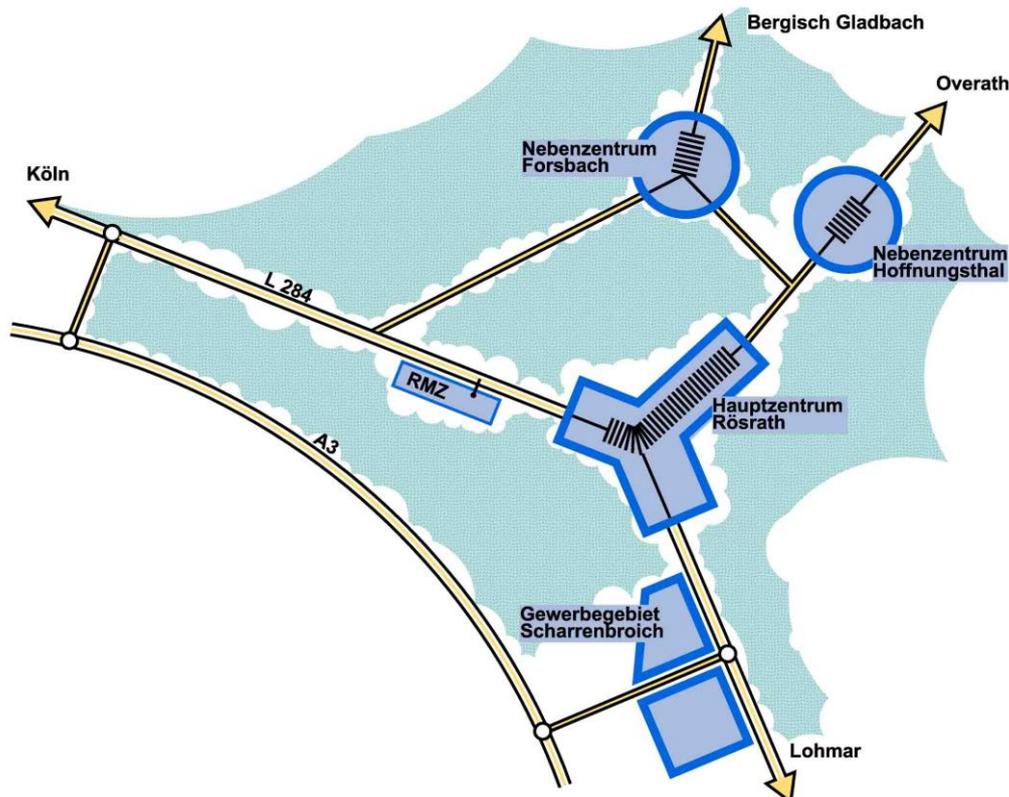
Nicht-zentrenrelevante (Rand-) Sortimente sind:

- 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, Kücheneinrichtungen, 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)

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Einzelhandelsgutachten vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellt. Das Gutachten führt aus, dass durch das Vorhaben u.a. die Sicherung der Wettbewerbspositionierung des Höffner Möbelhauses

(ehemals Rösrather Möbelzentrum) angestrebt sei, da das Haus ein bedeutender und außenwirksamer Leistungsträger des Rösrather Einzelhandels ist. Da die Umsetzung der Erweiterungsplanung als bestandssichernde Maßnahme einzuordnen ist, steht sie im Einklang mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Rösrath.

Skizze Siedlungsstruktur



#### 4. Planungskonzept

##### 4.1 Sondergebiet – „SO Möbelhaus“

###### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO (Sonstige Sondergebiete) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind, mit Ausnahme von Kerngebieten, in den übrigen Baugebietsarten der Baunutzungsverordnung (z. B. Gewerbegebieten) nicht zulässig. Bereits der bestehende Bebauungsplan Nr. 103 und der ehemals gültige Bebauungsplan Nr. 31 setzten für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches daher ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit zwei Möbelmärkte bzw. die Zweckbestimmung „Möbelhandel“ fest. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes Nr. 118, den bestehenden Möbelstandort langfristig zu sichern werden innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ und ein SO mit der

Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ festgesetzt.

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung und Erweiterung eines Möbelhauses. Die maximale Verkaufsfläche des Möbelhauses wird auf 45.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind nur die nachfolgend aufgeführten Sortimente mit den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

Kernsortiment:

Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel), einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren max. insgesamt 40.000 m<sup>2</sup>

Zentrenrelevantes Randsortiment:

max. insgesamt 2.500 m<sup>2</sup>

Glas, Porzellan, Keramik max. 450 m<sup>2</sup>

Haushaltswaren max. 450 m<sup>2</sup>

Haushaltstextilien, Vorhänge, Gardinen max. 640 m<sup>2</sup>

Bilder, Bilderrahmen max. 370 m<sup>2</sup>

Bettwäsche max. 340 m<sup>2</sup>

Elektrokleingeräte max. 160 m<sup>2</sup>

Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen max. 410 m<sup>2</sup>

Babyzubehör max. 330 m<sup>2</sup>

Sonstige zentrenrelevante Sortimente max. 25 m<sup>2</sup>

Nicht zentrenrelevantes Randsortiment:

max. insgesamt 3.100 m<sup>2</sup>

- Teppiche, Bodenbeläge
- Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen
- Holz-, Flecht- und Korbwaren, Kinderwagen
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel.

Die Festsetzung von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größenordnung von 25 m<sup>2</sup> erfolgt dabei vor dem Hintergrund, dass im Möbelzentrum die Möglichkeit geschaffen werden soll z. B. Aktionsware aus anderen Einzelhandelsbranchen flexibel ergänzen zu können. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Verkaufsflächen wären hierdurch keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Darüber hinaus wird auf den Flächen des ehemaligen Mitnahmelagers und heutigen Möbelfachmarktes Sconto östlich der Straße „Auf der Grefenfurth“ durch die Festsetzung eines Sondergebiets (SO 2) die Errichtung eines Möbelfachmarktes planungsrechtlich festgesetzt. Entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 103 wird

eine maximale Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind nur die nachfolgend aufgeführten Sortimente mit den jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

Kernsortiment:

Möbel (Wohn-, Büro-, Gartenmöbel),  
einschließlich Küchen, Elektrogroß- und  
Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren

max. insgesamt 8.000 m<sup>2</sup>

Zentrenrelevantes Randsortiment

max. insgesamt 800 m<sup>2</sup>

Zulässig sind dabei innerhalb des SO 2 die auch schon für das SO 1 definierten zentren- und nicht zentrenrelevanten Randsortimente. Eine explizite Beschränkung der Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Randsortimente wird hier nicht für erforderlich erachtet, da von nicht zentrenrelevanten (Rand-) Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, etwa auf die Versorgungszentren, ausgehen können und der mögliche Umfang der nicht zentrenrelevanten Randsortimente schon durch die Begriffsbestimmung des Randsortimentes hinreichend eingegrenzt ist.

Die der Festsetzungssystematik zugrunde liegende Einordnung von Sortimenten als zentren- oder nicht zentrenrelevant entspricht der sogenannten „Rösrather Liste“ zur Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten.

Entsprechend der sonstigen vorhandenen bzw. geplanten Nutzung werden für das SO 1 und das SO 2 zudem auch zugehörige Gastronomieeinrichtungen, Lagerflächen, Warenabhollager und zugehörige Büronutzungen als zulässig festgesetzt.

#### 4.1.2 Begriffsdefinitionen

Zur genauen Begriffsbestimmung wird im Rahmen des Bebauungsplanes der Begriff der Verkaufsfläche wie folgt definiert und diese Definition auch textlich festgesetzt:

„Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenaufflächen einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen.“

Die Definition der Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Rechtsprechung des

Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG). Demnach ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche inklusive der Flächen, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf, maßgeblich. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden, denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (vgl. Urteil vom BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Entscheidend für die Anrechnung auf die Verkaufsfläche ist somit die Frage, ob die Fläche für den Kunden zugänglich ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht. Ebenso wird zur genauen Begriffsbestimmung im Rahmen des Bebauungsplanes der Begriff der Randsortimente wie folgt entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung des OVG NW (vgl. Urteil vom 22.06.1998, 7 a D 108/96.NE) definiert und diese Definition auch textlich festgesetzt:

„Randsortimente sind solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.“

#### 4.1.3 Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Für das Planvorhaben, die Erweiterung des Möbelhauses am Standort Kleineichen wurde eine Auswirkungsanalyse vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Schluss:

- „Der Planstandort befindet sich im Stadtteil Kleineichen der Stadt Rösrath in unmittelbarer Nähe der Grenze zur Stadt Köln. Das Standortumfeld weist eine Durchmischung aus Wohnen, Gewerbe, Verkehrsstrassen (Regionalbahn und Autobahn), Einzelhandel und einem ausgedehnten Wald- und Naherholungsgebiet (Königsforst) auf.
- Das Projektvorhaben wird voraussichtlich ein Einzugsgebiet erschließen, das in drei Zonen abgestufter Anbindungsintensität insgesamt rund 1,6 Mio. Einwohner umfasst. Der Bevölkerung innerhalb des Einzugsgebiets steht ein projektrelevantes Nachfragevolumen von ca. 1,1 Mrd. EUR zur Verfügung.
- Das Höffner Möbelhaus ist das größte Möbelhaus innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Wettbewerbssituation wird derzeit im Wesentlichen durch Möbelhäuser bestimmt, deren Verkaufsfläche mindestens 15.000 qm Verkaufsfläche beträgt. In

diesen Häusern wird derzeit ein Umsatz von rund 336,8 Mio. EUR generiert. Weiterhin wettbewerbsrelevant innerhalb des Einzugsgebiets sind kleinere Möbelhäuser, Möbelfachmärkte sowie Küchenfachmärkte und -studios, für die eine Umsatzleistung von ca. 162,2 Mio. EUR angenommen wird.

- Wettbewerbswirksam für das Vorhaben sind insbesondere die Möbelhäuser (innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets), die eine vergleichbare Dimensionierung und Angebotsstruktur aufweisen, wie zum Beispiel Porta in Köln und Frechen, Ostermann in Haan, Smidt in Leverkusen. Auch die nächstgelegene Filiale der Fa. Höffner in Neuss ist hier anzuführen.
- Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche im Kernsortiment Möbel (Wohn-, Büro- und Gartenmöbel) einschließlich Küchen, Elektrogroß- und Einbaugeräte, Matratzen und Bettwaren wird insgesamt eine Umsatzsteigerung von 18,6 Mio. EUR unterstellt. Die Darstellung der standort- und betriebsbezogenen Umsatzumverteilungsrechnung zeigt auf, dass maximal rund 14,6 Mio. EUR innerhalb des Einzugsgebiets wirksam werden, dies entspricht rund 3,6 % des Wettbewerbsumsatzes.
- Die Erweiterungsplanung umfasst nur das nicht zentrenrelevante Kernsortiment des Höffner Möbelhauses. Es ist davon auszugehen, dass durch die Erweiterung zwar eine tendenzielle Umsatzstärkung in diesem Sortiment, jedoch keine merkliche Wettbewerbsverschärfung für Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen begründet wird. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche wurde daher nicht geprüft, ist aber wegen der fehlenden Zentrenrelevanz des Vorhabens auszuschließen.
- Die Umsatzumverteilung, die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwarten ist, ruft an keinem Standort versorgungsstrukturelle Auswirkungen hervor. Das heißt, die Versorgungsfunktion und -qualität der Kommunen im Einzugsgebiet wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Durch die Attraktivitätssteigerung im Kernsortiment wird sich auch der Umsatz der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente tendenziell erhöhen. Der Zuwachs von ca. 1,6 Mio. EUR Umsatz wird sich jedoch auf viele Randsortimente verteilen, sodass auch die Wettbewerbswirkungen auf verschiedene Betriebstypen und -standorte streuen werden. Eine Quantifizierung dieser Marktwirkungen ist nicht möglich, städtebauliche Effekte sind jedoch auszuschließen.
- Im Hinblick auf die landesplanerische Bewertung ist festzustellen, dass das Vorhaben mit den einschlägigen Zielen 1, 3 und 5 sowie dem Grundsatz 6 übereinstimmt. Eine Kompatibilität mit dem Grundsatz 4 des Kongruenzgebots besteht dagegen

nicht, wäre aber auch in der vorhandenen genehmigten Größenordnung nicht gegeben. Es wird begründet, welche Argumente gleichwohl für eine Erweiterung sprechen und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden können.

- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath stellt Ziele und Maßnahmen der kommunalen Einzelhandelsentwicklung dar. U. a. wird die Sicherung der Wettbewerbspositionierung des Höffner Möbelhauses (ehemals Rösrather Möbelzentrum) angestrebt, da das Haus ein bedeutender und außenwirksamer Leistungsträger des Rösrather Einzelhandels ist. Da die Umsetzung der Erweiterungsplanung als bestandssichernde Maßnahme einzuordnen ist, steht sie im Einklang mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Rösrath.

Mit dem vorliegenden Gutachten wurde dargelegt, dass durch die Erweiterungsplanung des Höffner Möbelhauses in Rösrath keine städtebaulich relevanten Auswirkungen hervorgerufen werden. Weder zentrale Versorgungsbereiche noch die Versorgungsstruktur in der Untersuchungsregion werden wesentlich beeinträchtigt. Die Planung steht im Kontext mit den Zielen der Landesplanung sowie des kommunalen Einzelhandelskonzepts. Die fehlende Übereinstimmung des Vorhabens mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot sollte im Wege der Abwägung überwunden werden, um die Zielsetzung der Erweiterung zu unterstützen, durch eine Optimierung der Warenvorhaltung und Logistik einerseits der Kundennachfrage der sofortigen Möbelmitnahme nach dem Kauf entsprechen zu können und andererseits Liefer- und Transportverkehre zu minimieren.“

#### 4.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen 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. Die mit 0,9 festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung, das Möbelzentrum langfristig zu sichern. Die Überschreitung ist in der Bestandsituation des Möbelhauses begründet. Mit der Bestandsicherung und Entwicklung des Möbelhauses ist auch das Ziel einer attraktiveren Gestaltung und Bereitstellung von Stellplätzen in einer ausreichenden Anzahl verbunden. 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 und ist städtebauliche nicht gewünscht.

Der Standort wird nur für die Funktionen Arbeiten und Einkaufen genutzt. Eine Wohnnutzung ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Von gesunden (Wohn- und) Arbeitsverhältnissen ist daher auszugehen. Der angrenzende „Königsforst“ übernimmt für das Plangebiet wichtige Erholungsfunktionen. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Entsprechend den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird unter Rückgriff auf die Obergrenzen des § 17 BauNVO für das SO 1 und das SO 2 jeweils eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

Daneben soll im Bebauungsplan die Baumasse, die im Plangebiet maximal realisiert werden soll, geregelt werden. Da die Baukörper innerhalb des Plangebietes nicht in Geschosse unterteilt werden können und auch überhöhte Geschosse möglich sein sollen, erfolgt die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ). Entsprechend des baulichen Bestandes wird für das SO 1 eine BMZ von 8,0 und für das SO 2 eine BMZ von 9,0 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung unterschritten.

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

- Hauptgebäude (nach Umbau): 95,0 m ü. NHN (Höhe Bestandsgebäude ca. 14 m)
- Ergänzung Hauptgebäude: 102 m ü. NHN (Höhe geplantes Gebäude ca. 21 m)
- Möbelfachmarkt: 102 m ü. NHN (Höhe Bestandsgebäude ca. 18 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 ermöglicht werden.

Zur Sicherung der notwendigen Dachaufbauten erfolgt die Festsetzung, dass sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln) die festgesetzte Höhe um maximal 3,0 m überschreiten dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 30 % der Grundrissfläche des

obersten Geschosses erfolgt und die Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudewand zurücktreten. Werbeanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Daneben wird die geplante, abgesenkte Anlieferzone mit einer Baugrenze eingefasst. Als Gebäudehöhe wird für bauliche Anlagen in diesem Bereich 85,0 m ü. NHN festgesetzt. Über diese Festsetzung soll die Errichtung von Rampen und Stützwänden auf den privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich ermöglicht werden.

#### 4.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im SO 1 und SO 2 werden die bestehenden Gebäude des Rösrather Möbelzentrums durch Baugrenzen gefasst. Daneben wurden im SO 1 die Baugrenzen für den geplanten Neubau und für Anpassungsmaßnahmen im Bereich des Bestandsgebäudes (Erweiterung Sprinklerzentrale) entsprechend der Planungen erweitert.

Der neue Anbau enthält im Erdgeschoss die neue zentrale Warenannahme, ein Regallager für Sortimentsware und zwei große Lastenaufzüge zur Erschließung der oberen Geschosse. Im 1. OG ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> und im 2. OG ein Lager für die Expressware (Mitnahmeware) vorgesehen. Des Weiteren sind ein zusätzlicher Anlieferungsbereich vor dem Baukörper sowie Sozial- und Technikräume etc. erforderlich.

Architektonisch ist der neue Anbau ein selbstständiges, durch eine Fuge abgesetztes, optisches Element und soll sich gestalterisch von dem Bestandsbau abheben, damit dieser nicht noch länger als bisher erscheint.

Durch die vorhandenen und geplanten Gebäudekörperlängen ist die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise städtebaulich nicht sinnvoll. Es erfolgt daher keine Festsetzung zur Bauweise.

#### 4.2 Ruhender Verkehr/ Stellplätze

Die Parkmöglichkeiten in den Sondergebieten befinden sich auf den ebenerdig liegenden Flächen im SO 1 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. Im SO 2 werden derzeit Stellplätze zudem unterhalb des bestehenden Gebäudes vorgehalten. Weitere bauordnungsrechtlich für das SO 2 erforderliche Stellplätze befinden sich im SO 1. Die Sicherung erfolgt über entsprechende Baulasten.

Das Verkehrsgutachten (Vössing 16.09.2015) geht am Normalwerktag von 1.149 Parkvorgängen und samstags von 1.715 Parkvorgängen aus. Die Anzahl der Parkvorgänge

ist dabei nicht mit der Anzahl erforderlicher Stellplätze gleich zu setzen, da ein Stellplatz während der Öffnungszeiten durch mehrere Kunden hintereinander benutzt werden kann.

Nach der Erweiterung der Verkaufsfläche, werden insgesamt rund 1.000 Stellplätze zur Verfügung stehen. Hierbei ist bereits berücksichtigt, dass durch die Erweiterung des Gebäudes sowie die Anpassung der Außenanlagen einige Stellplätze entfallen werden. Die Stellplatzzahl setzt sich wie folgt zusammen:

- Stellplätze am Höffner-Gebäude: 664
- Schotter-Stellplätze Höffner (parallel zur Eisenbahnstrecke): 323
- Stellplätze am Sconto-Gebäude: 50

Somit ist das Stellplatzangebot mehr als ausreichend; für eventuelle Spitzentage wie verkaufsoffene Sonntage sind ausreichend Reserven vorhanden.

#### 4.3 Immissionen, Lärmschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung untersucht. Hierzu wird ein auf die schalltechnischen Belange ausgerichtetes digitales dreidimensionales Gelände-, Hindernis- und Emittenten-Modell des Planungsgebietes und der relevanten Umgebung für den Bestand und die Planung mit der Spezialsoftware CadnaA erstellt.

##### 4.3.1 Gewerbelärm

Die Richtwerte der TA Lärm sind an schützenswerten Orten (Immissionsorten) in der Umgebung des Plangebiets einzuhalten. Es erfolgt daher eine Berechnung der Gewerbelärmemission und -immission und eine Beurteilung der Ergebnisse gemäß der TA Lärm bzw. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Datengrundlage für die Berechnungen ist die Architektenplanung und das Verkehrsgutachten.

In Bezug auf den Gewerbelärm kommt das Gutachten von ADU Cologne – Institut für Immissionsschutz GmbH zu folgendem Ergebnis:

„Der künftige anlagenbezogene Lkw-Verkehr, der zur Ermittlung des Gewerbelärms berücksichtigt wurde, ist konservativ als worst-case-Szenario mit 30 Lkw pro Tag angesetzt worden. Der künftige Kunden-Kfz-Verkehr wurde auf der Grundlage von aktuellen Verkehrszählungen und der darauf basierenden Prognose durch den Verkehrsgutachter berücksichtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass keine Bedenken aus schalltechnischer Sicht gegen den Bebauungsplan Nr. 118 einzuwenden sind.“

Auf die ausführlichen Erläuterungen zum Gewerbelärm im Gutachten von ADU wird verwiesen.

#### 4.3.2 Kfz-Verkehr im öffentlichen Straßenraum

Es erfolgt eine Berechnung der Verkehrslärmemission und -immission gemäß RLS-90 und eine Beurteilung der Ergebnisse gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Zusätzlich wird durch den Neubau von öffentlichen Straßen im B-Plan (u.a. Kreisverkehr) eine Untersuchung gemäß 16.BImSchV durchgeführt.

Zusätzliche Datengrundlage für die Berechnungen ist die Planung der internen öffentlich gewidmeten Verkehrswege.

„Die durch die Planung bedingte Zunahme des Kfz-Verkehrs wird durch die Pegelwerte zur Tagzeit wiedergegeben, da nachts keine zusätzlichen Bewegungen zu den Möbelmärkten zu erwarten sind. Die ungerundeten Beurteilungspegel tags erhöhen sich durch die erwartete Verkehrszunahme nur marginal um bis 0,1 dB. Erst ab einer Änderung von 3 dB und mehr wäre jedoch bei den vorliegenden Pegeln von einer wesentlichen Änderung auszugehen.“

Auf die ausführlichen Erläuterungen zum Verkehrslärm im Gutachten von ADU wird verwiesen.

#### 4.3.3 Geräusche durch Änderung im öffentlichen Straßenraum durch Erstellung des Kreisverkehrs gemäß 16.BImSchV

„Durch die Erstellung eines neuen Kreisverkehrs im öffentlichen Straßenraum südlich des Möbelhauses im Bereich der neuen Lkw-Anlieferung und Selbstabholer-Stellplätze sind durch die zu betrachtenden Emittenten im Sinne der 16.BImSchV (von Ausbauanfang bis Ausbauende) an den betrachteten Immissionsorten Beurteilungspegel tags wie nachts von unter 40 dB(A) zu erwarten.

Die Grenzwerte der 16.BImSchV für WA bzw. MI werden sicher eingehalten.“

### 4.4 Ver- und Entsorgung

#### 4.4.1 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.

#### 4.4.2 Entsorgung

Eine Trennkanalisation zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorhanden (SO 1 und SO 2). Das Schmutzwasser wird direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Das Niederschlagswasser von belasteten Parkplatz- und Verkehrsflächen des Möbelhauses (SO 1) wird über die Niederschlagswasserkanalisation mit Anschluss an einen externen Retentionsbodenfilter abgeleitet und anschließend in einem öffentlichen Versickerungsbecken (An der Maar) zur Versickerung gebracht. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann über den entsprechenden Niederschlagswasserkanal direkt zum Versickerungsbecken abgeleitet werden.

Bei dem Möbelfachmarkt (SO 2) erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers von belasteten Parkplatz- und Verkehrsflächen über ein Filtersystem in ein Versickerungsbecken auf demselben Grundstück. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen wird dort direkt versickert.

Die durch den B-Plan 118 ermöglichten Erweiterungsmaßnahmen können über das bestehende System entwässert werden. Die Einzelheiten sind Gegenstand einer gesonderten Planung.

#### 4.5 Verkehr

##### 4.5.1 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.

##### 4.5.2 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 Linie 443.

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.

#### 4.6 Straßenentwurf

Durch die Erweiterung und geänderte Nutzung des Rösrather Möbelzentrums ergeben sich auch neue Anforderungen an die verkehrliche Erschließung.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt wie bisher über die „Kölner Straße“ und die Straße „Auf der Grefenfurth“.

Die Straße „Auf der Grefenfurth“ samt Gehweg bleibt zunächst unverändert. Im weiteren Verlauf wird in etwa auf Höhe der Mitte des Gesamtkomplexes ein Kreisverkehr angeordnet, um alle vorgesehenen Fahrbeziehungen zu ermöglichen. Neben der Straße „Auf der Grefenfurth“ wird der Kreisverkehr einen neu geplanten Ladehof anbinden. Die Fußwegeverbindung wird aufrechterhalten.

Die Entwicklung der privaten Verkehrsflächen für die Anlieferung und Abholung erfolgt ab Hinterkante Gehweg der Straße „Auf der Grefenfurth“ in Richtung Möbelhaus. Hieraus resultiert auch die Geometrie des Ladehofs, der sich auf der Rückseite des Erweiterungsgebäudes befindet. Hier findet die Anlieferung des Möbelhauses durch Sattel-, Lastzüge und Lastkraftwagen statt. Diese ca. 5 m tiefere Ebene erreichen die Transportfahrzeuge über eine Rampe auf der südöstlichen Seite der Erweiterung. Nach erfolgter Anlieferung fahren die Fahrzeuge in nordwestliche Richtung über eine weitere Rampe wieder auf das Bestandsniveau und erreichen den neu geplanten Kreisverkehr. Hier können die Transportfahrzeuge wenden und über die Straße „Auf der Grefenfurth“ wieder die „Kölner Straße“ erreichen.

Unmittelbar an den Ladehof anschließend befindet sich ebenfalls auf der Rückseite des Gebäudekomplexes, ein Bereich für die Selbstabholung durch die Kunden. Die Kunden können über den Kreisverkehr eine dritte Rampe erreichen, die zu der zwischen Ladehof und Bestandsgelände liegenden Ebene führt.

Die Ausgestaltung der Rampen, die Ausbildung des Ladehofes und die ggf. notwendige Errichtung von Stützwänden befinden sich noch in der Planung.

Daneben erfolgt eine Optimierung der Verkehrsführung der Kundenverkehre auf der privaten Grundstücksfläche des Möbelhauses. Zukünftig wird der Kundenverkehr überwiegend über die nördlicher liegende Stellplatzstrasse abgewickelt, um den Parkplatzsuchverkehr direkt vor dem Möbelhaus zu reduzieren. Die Zufahrt /Einfahrt von der Strasse „Auf der Grefenfurth“ auf den privaten Parkplatz des Möbelhauses bleibt von dieser Planung unberührt.

#### 4.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt im Wesentlichen unverändert. Entsprechend des Straßenentwurfes werden im Bereich des geplanten Kreisverkehrs Flächen nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### 4.6.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Südlich des Möbelfachmarktes (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.

#### 4.6.3 Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Auswirkung der Planung auf die verkehrliche Situation untersucht.

Grundlage des Verkehrsgutachtens ist eine aktuelle Verkehrszählung an mehreren Knotenpunkten der „Kölner Straße“ (Alte Kölner Straße/ Eisenweg/ Bismarckstraße/ Auf der Grefenfurth). Auf dieser Basis können fundierte Aussagen zum Durchgangsverkehr auf der L 284, zum Verkehr von und zu den Wohngebieten sowie den beiden Möbelhäusern gemacht werden (Analyse-Fall). In einem zweiten Schritt werden die Änderungen des Verkehrsaufkommens infolge der geplanten Nutzungsänderungen prognostiziert (Prognose-Mit-Fall) und dargestellt. Für beide Fälle wird der Verkehrsablauf an den betrachteten Knotenpunkten der L 284 bewertet.

Die im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelten Verkehrsdaten dienen darüber hinaus auch als Grundlage für das Lärmgutachten.

Das Gutachten vom Ing.-Büro Dipl.-Ing. H. Vössing GmbH (Stand 16.09.2015) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Verkaufsflächen - vornehmlich jedoch die Ausstellungsflächen - des Möbelhauses Höffner in Rösrath sollen um insgesamt rd. 5.000 m<sup>2</sup> auf künftig rd. 45.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Neben der Erweiterung der Verkaufsfläche werden rd. 10.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Lagerkapazitäten für eine verbesserte Warenavhaltung geschaffen.

Auf Basis einer aktuellen Verkehrszählung wurde eine Prognose für die durch die Erweiterung bedingte Zunahme des Verkehrsaufkommens erstellt. Künftig werden rund 2.300 statt heute ca. 2.000 Kraftfahrzeuge zu den beiden Möbelhäusern fahren (Summe aus Hin- und Rückfahrten am Normalwerktag); samstags werden es 3.450 statt 3.000 Kfz sein. Dies entspricht einer Zunahme um 15%.

Ein erneuter Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte für die aktuell geplante Erweiterung ist nicht erforderlich, da die aktuellen Prognose-Werte, welche auf Erkenntnissen aus der aktuellen Zählung basieren, deutlich unter den Prognosen des Gutachtens aus dem Jahr 2011 liegen. Dies gilt für Normalwerktage und Samstage. Der Verkehrsablauf wird sich auch nach der geplanten Erweiterung auf 45.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche immer noch günstiger darstellen als seinerzeit auf Basis zu hoher Betreiberangaben für den Kunden- und Besucherverkehr angenommen.

Daher sind, wie bereits im Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2011 auf Basis überhöhter Prognose-Werte aufgezeigt wurde, an den Knotenpunkten entlang der „Kölner Straße“ keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation erforderlich.

Das Stellplatzangebot der beiden Möbelhäuser ist überdimensioniert; für eventuelle Spitzentage wie verkaufsoffene Sonntage sind ausreichend Stellplatzreserven vorhanden.“

#### 4.7 Geh- und Leitungsrechte

##### 4.7.1 Bus-Haltestelle Kleineichen

Von der Bus-Haltestelle Kleineichen wurde eine befestigte direkte Anbindung an das Möbelzentrum durch den Wald geschaffen. Wie im Bebauungsplan Nr. 103 wird daher eine Fläche in einer Breite von 3 m nachrichtlich aufgenommen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden soll.

##### 4.7.2 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 Versorgungsträgers zu belasten ist.

Des Weiteren verlaufen im Westen und Süden des Plangebietes Trink- und Regenwasserkanäle sowie ein verrohrter Bach (DN 800, DN 500, DN 400). Für Wartungs-, Pflege- und / oder Reparaturarbeiten wird auch hier ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

#### 4.8 Natur und Landschaft

##### 4.8.1 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzbericht vom Büro Smeets Landschaftsarchitekten erstellt.

„Durch die Gegenüberstellung der artspezifischen Lebensraumanprüche und der ge-

genwärtigen Habitatausstattung des Vorhabengebiets resultiert, dass für alle im Quadranten 4 des Messtischblattes 5008 aufgeführten planungsrelevanten Arten eine Betroffenheit durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Eine mögliche Betroffenheit sogenannter „Allerweltsvogelarten“ ist sehr unwahrscheinlich, da der größte Teil der vom Vorhaben beanspruchten Fläche, bereits bebaut ist. Soweit Ziergehölze entfernt werden, sollte dies, wenn möglich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Ist dies nicht möglich, muss darauf geachtet werden, dass keine Nester vorhanden sind.“

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gegeben (s. Kapitel Hinweise), die auf Vorhabenzulassungsebene im Verwaltungsverfahren umzusetzen sind.

#### 4.8.2 Werbung und 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.

#### 4.9 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.

#### 4.10 Begrünung

##### 4.10.1 Pflanzmaßnahmen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Folgende landschaftspflegerische Maßnahmen werden in den hier vorliegenden Bebauungsplan zur Herstellung einer Grüngestaltung aufgenommen:

- Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus auf den Standort abgestimmten Laubbäumen, Sträuchern, bodendeckender Bepflanzung und Rasen dauerhaft zu begrünen.
- Die im Bebauungsplan mit M 1 gekennzeichnete, insgesamt 4.250 m<sup>2</sup> große Fläche

soll als begrünte Freifläche erhalten werden. Daher wird festgesetzt, dass der randliche Gehölzstreifen zu erhalten ist. In ihm vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen und durch lebensraumtypische, autochthone Bäume und Gehölze (vgl. Tabelle Baum- und Straucharten) zu ersetzen. Ebenfalls sind zusätzliche Bäume zu pflanzen. Daneben wird die Anzahl und Wertigkeit der zu pflanzenden Bäume und Sträucher definiert. Die verbleibende Fläche ist entsprechend des derzeitigen Bestandes als Extensivrasen zu erhalten und zu pflegen.

Tabelle: Baum- und Straucharten (potenziell natürliche Vegetation)

<b>Bodenständige Baum- und Straucharten (pot. Nat. Vegetation) Artenreicher Hainsimsen - Buchenwald, stellenweise Perlgras-Buchenwald</b>	
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Pflanzen Mindestqualität: Laubbäume: Hochstamm, min. 3x verpflanzt., mit Ballen, StU min. 18-20 cm	

- In der im Plan mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus mindestens 25 großkronigen Laubbäumen, 1. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind gemessen von der Stammmitte in einem Abstand von 100 cm zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Die Fläche darf maximal viermal für Zu- und Ausfahrten in einer Breite von maximal 10 m unterbrochen werden. Über diese Festsetzung soll die bereits östlich des geplanten Kreisverkehrs umgesetzte Baumreihe gesichert und fortgesetzt werden.
- Die im Plan mit M 3 gekennzeichnete Fläche ist auf insgesamt 640 m<sup>2</sup> mit Bodendeckern (z.B. Lonicera Pileata) zu bepflanzen. In dem neu geplanten

Im westlichen Planbereich befindet sich ein Gehölzbestand für den gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgrund seines Wertes eine Pflanzbindung festgesetzt werden soll (Maßnahmenfläche M 4). Der zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Eingriffen zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausgefallenes Gehölz ist zu ersetzen. Es sind ausschließlich bodenständige Gehölzarten zu verwenden.

Daneben ist das im Osten befindliche Regenrückhaltebecken mit einer Pflanzbindung festgesetzt. Die Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens ist dauerhaft zu erhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Verbesserung des Umfeldes und der Einfügung des Sondergebietes in den umgebenden Stadtraum. Die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die regelmäßig mit der einer starken Versiegelung einhergehen, werden durch diese Festsetzungen zum Teil kompensiert.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 103 wurden dabei die Begrünungsmaßnahmen im Hinblick auf die Bestandssituation modifiziert, um den vorhandenen Grünbestand zu erhalten.

Zur detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

#### 4.10.2 Allgemeine Regelungen zu den Bepflanzungen

Die Begrünung ist insgesamt dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die Maßnahmen zur Bepflanzung gemäß der Festsetzungen Nr. 5.2 ist auf den festgesetzten Begrünungsanteil in der Festsetzung 5.1 anzurechnen.

### 5. Hinweise

#### 5.1 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmale und Denkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) verwiesen.

#### 5.2 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Hinweise auf Kontamination (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese unverzüglich dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge anzuzeigen.

#### 5.3 Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Der Flughafen Köln/Bonn empfiehlt, bei neu errichteten Bauvorhaben zum Schutz vor Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### 5.4 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH- Gebiete)

Im Westen des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Königsforst“ (DE-5008-401). Es erstreckt sich westlich und nördlich der Ortslage Kleineichen.

Im Süden liegt das FFH- und Vogelschutzgebiet „Wahner Heide“ (DE-5108-301).

#### 5.5 Artenschutz

Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) sind vom 1.10. bis zum 28.2. durchzuführen.

Soweit eine Rodung vom 1.3 bis 30.9 notwendig werden sollte, sind betroffene Gehölze maximal eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern/ Vogelbruthöhlen zu überprüfen. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abubrechen und alle, die Rodungen betreffende Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt, Rheinisch-Bergischer Kreis Kontakt aufzunehmen.

#### 5.6 Wasserrecht

Innerhalb des Plangebietes verläuft an der westlichen Grenze des Flurstückes 297, Flur 14 (ehemals Flurstück 130) ein verrohrtes namensloses Gewässer. Auf die Einhaltung eines Abstandes von mindestens 3 m Breite gemäß § 97 Landeswassergesetz (LWG) entlang der Gewässerverrohrung ist zu achten. Für die Änderung oder Errichtung von Anlagen am Gewässer ist eine Genehmigung nach § 99 LWG erforderlich.

Auf die geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und LWG und auf bauliche Unterhaltungspflichten bei Gewässerverrohrungen wird hingewiesen.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer bzw. zu den Schächten der Verrohrung, zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten durch den Aggerverband, bzw. zur Sicherung der Vorflut, muss auch für schweres Arbeitsgerät gewährleistet werden.

### 6. **Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind der Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Kleineichen“ und Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“. Nordwestlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103, 1. Änderung an das Plangebiet bzw. wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 in geringem Umfang überlagert.

## 7. Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 118 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend dem Planungs- und Verfahrensstand ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird als Teil B der Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 BauGB angefügt.

Im Rahmen des fortschreitenden Bauleitplanverfahrens, insbesondere der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1), (2), 4 (1), (2) BauGB, können sich grundsätzlich weitere Angaben, Anregungen und Hinweise zu den planungsrelevanten Schutzgütern ergeben, die in die Fortschreibung des Umweltberichtes einfließen.

Folgende Umweltbelange sind gem. § 1 Abs. (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 zu prüfen:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplanungen geben den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter vor. Hierdurch spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Umweltauswirkungen wider.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 (Primärauswirkungen) und infolge indirekter Auswirkungen (Sekundärwirkungen) auch über die Grenzen des Plangebietes hinaus prognostizierbar sind, werden im Umweltbericht nach dem gegebenen Wissensstand dargestellt und bewertet.

In einem ersten Schritt erfolgt die Beschreibung der Bestandssituation, in der die wesentlichen Funktionen und Vorbelastungen sowie die Bedeutung und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes ermittelt werden. Anschließend werden die konkret erfassbaren Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter und Belange des Umweltschutzes dargestellt (Planvariante) und einer möglichen Entwicklung des Umweltzustandes ohne Verwirklichung des Planvorhabens (Nullvariante) gegenübergestellt. Die planerischen Umweltziele und weitere vorliegende schutzgutbezogene Untersuchungen (z. B. Fachgutachten zu Artenschutz, Hydrologie, Verkehr und Lärmbelastung) werden bei der Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes und bei der Bewertung der planungsbedingten Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Die möglichen und erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) ermittelt und anschließend im Umweltbericht schutzgutbezogen dargestellt. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird bei der abschließenden schutzgutspezifischen Erheblichkeitsbeurteilung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der planerisch vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern dargestellt und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.