

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1 Art der baulichen Nutzung**

## 1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO

## 1.1.1 Sondergebiet - SO 1 (Möbelhaus):

Zweckbestimmung

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Möbelhauses.

Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

Ein Möbelhaus nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen (insbesondere zu Sortimenten und maximalen Verkaufsflächenobergrenzen):

- 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
- 
- zugehörige Gastronomieeinrichtungen
  - zugehörige Lagerflächen einschließlich Warenabhollager
  - zugehörige Büronutzungen

1.1.2 Sondergebiet – SO 2 (Möbelfachmarkt):

**Zweckbestimmung**

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Möbelfachmarktes.

**Art der baulichen Nutzung**

Zulässig ist:

Ein Möbelfachmarkt nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen (insbesondere zu zulässigen Sortimenten und maximalen Verkaufsflächenobergrenzen):

- Die maximale Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes wird auf 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 die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Ziffer 1.1.1.

**Nicht zentrenrelevantes Randsortiment**

Das Sortiment kann durch weitere nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bei Einhaltung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche ergänzt werden. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind auf die vorgenannten Flächen für zentrenrelevante Randsortimente nicht anzurechnen. Zulässig sind

folgende nicht zentrenrelevante Randsortimente:

- Teppiche, Bodenbeläge
  - Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen
  - Holz-, Flecht- und Korbwaren, Kinderwagen
  - Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel
- 
- Zugehörige Gastronomieeinrichtungen
  - Zugehörige Lagerflächen einschließlich Warenanhollager
  - Zugehörige Büronutzungen

## 1.2 Definition von Verkaufsflächen und Randsortimenten

Verkaufsflächen sind alle vom Kunden betretbaren Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation 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 etwaige Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf.

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

## 2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln), nicht jedoch durch Werbeanlagen, um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

### **3 Zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO**

Ergänzend zu den in den zeichnerischen Festsetzungen für die oberirdische Bebauung festgesetzten Grundflächenzahlen gilt für die Bebauung insgesamt unter Anrechnung der Stellplätze, Garagen und Parkdecks in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 eine Grundflächenzahl von 0,9.

### **4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

#### 4.1 Werbung / Beleuchtung

Nach Westen und Süden orientierte Fassaden oder Gebäudeteile im SO 1 sowie die nach Süden orientierten Fassaden und Gebäudeteile des SO 2 dürfen nur nicht reflektierend ausgeführt werden. Werbeanlagen sind in diesen Bereichen nur ohne Beleuchtung zulässig.

Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen, es sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig.

### **5 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**

#### 5.1 Begrünung der Baugebiete

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus auf den Standort abgestimmten Laubbäumen und Sträuchern, bodendeckender Bepflanzung und Rasen dauerhaft zu begrünen.

#### 5.2 Flächen zum Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### Maßnahmenfläche M 1:

##### Erhalt:

Der randliche Gehölzstreifen ist zu erhalten. In ihm vorhandene Nadelgehölze sind zu entfernen und durch lebensraumtypische, autochthone Bäume und Gehölze (vgl. Tabelle Baum- und Straucharten) zu ersetzen.

Anpflanzungen:

Zusätzlich sind insgesamt folgende lebensraumtypische, autochthone Bäume und Sträucher zu pflanzen (vgl. Tabelle Baum- und Straucharten) :

- 3 Bäume 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch, mit Stammumfang 18-20 cm
- 6 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch, mit Stammumfang 16-18 cm
- 10 Heister 2x verpflanzt, 150-200 cm sowie
- 500 Sträucher, VSTR 100-150 cm

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	

Maßnahmenfläche M 2:

In der im Plan mit M2 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.

### Maßnahmenfläche M 3:

Die im Plan mit M 3 gekennzeichnete Fläche ist auf insgesamt 640 m<sup>2</sup> mit Bodendeckern (z.B. Lonicera Pileata) zu bepflanzen.

### Fläche zum Erhalt M 4:

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.

Für die Begrünung gemäß Nr. 5.1 bis 5.2 gilt: Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Für die Begrünung gemäß 5.2 gilt: Die Bepflanzung ist auf die Begrünung gemäß 5.1 anzurechnen.

## **6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### 6.1 Bodendenkmalpflege

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

### 6.2 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.

### 6.3 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.

### 6.4 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).

## 6.5 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.

## 6.6 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.

## 7 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.

## 8 Gutachten und Normen

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellt und sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Bebauungsplan Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ (Kleineichen), Stadt Rösrath, Artenschutzbericht, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH: 09/2015
- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ in 51503 Rösrath, ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH: 10/2015
- Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 118 Rösrather Möbelzentrum, Ing.-Büro Dipl.-Ing. H. Vössing GmbH: 16.09.2015
- Stadt Rösrath: Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Höffner Möbelhauses am Standort „Auf der Grefenfurth“; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: 10/2015
- Stadt Rösrath: Frühzeitige Beteiligung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 „Rösrather Möbelzentrum“ der Stadt Rösrath. Bewertung der Stellungnahme der Stadt Köln; Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
- Krieger Grundstück GmbH: Erweiterung Rösrather Möbelzentrum in Rösrath Kleineichen; Hydrologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser; Kühn Geoconsulting: 24.08.2015
- Stadt Rösrath, Fachbereich 4 Planen, Bauen, Umwelt: Einzelhandelskonzept als zukünftige Leitlinie zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Rösrath. Das Einzelhandelskonzept wird bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.
- DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

Stand: Januar 2016