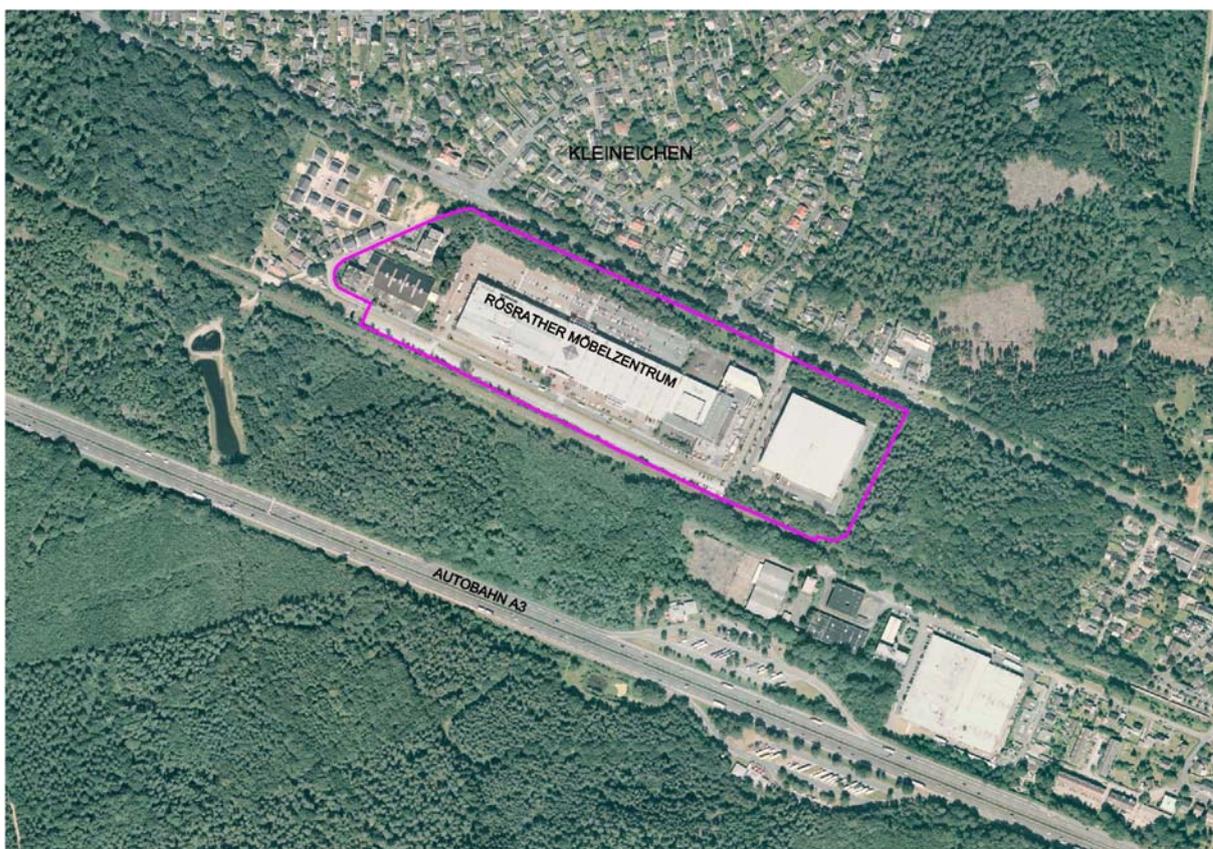


Stadt Rösrath

Bebauungsplan BP Nr. 103
„Rösrather Möbelzentrum“

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)



CALLES ° DE BRABANT

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
AN DER RONNE 48a 50859 KÖLN
FON: 02234 / 4332-0 FAX: 4332-10

Bearbeiter:
Thomas Hellingrath

aufgestellt im Mai 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1. <u>EINLEITUNG</u>	3
2. <u>BESCHREIBUNG DER PLANUNG</u>	4
3. <u>GRUNDLAGENERMITTLUNG</u>	5
3.1 NATURRÄUMLICHE LAGE	5
3.2 LAGE UND LANDSCHAFTSBILD	5
3.3 SCHUTZAUSWEISUNGEN	5
3.4 GEOLOGIE UND BODEN	6
3.5 WASSERHAUSHALT	7
3.6 KLIMA	7
3.7 POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION	7
3.8 GRUNDBELASTUNGEN	8
3.9 REALE NUTZUNG	8
3.10 FAUNA	8
4. <u>BESTAND</u>	8
4.1 BIOTOPTYPEN UND BIOTOPBEWERTUNG	8
4.2 BESTANDBEWERTUNG	11
5. <u>EINGRIFF UND KOMPENSATION</u>	12
5.1 GRÜNPLANUNG	12
5.2 VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMABNAHMEN	13
6. <u>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG</u>	14
6.1 BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS	14
6.2 EINGRIFFSBEWERTUNG	14
6.3 EINGRIFF IN §62-BIOTOPE / BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTE ARTEN	15
6.4 EINGRIFFSBERECHNUNG	16
6.5 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	18
7. <u>ZUSAMMENFASSUNG</u>	18

1. Einleitung

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). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ sollen die planerischen Voraussetzungen für die gewerbliche Weiterentwicklung des Rösrather Möbelzentrums geschaffen werden.

Das Rösrather Möbelzentrum befindet sich in einem seit 30 Jahren bestehenden Gewerbestandort am westlichen Ortsrand von Rösrath. In den vergangenen 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. BBE- Sortimentsanalyse Rösrath zur Konkretisierung der Zentrenrelevanz von Teilsortimenten des Einrichtungszubehörs, 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 Kaufkraftabfluss 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 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.

Aufgabe der Bauleitplanung ist u.a. eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

Daraus ergibt sich im Rahmen des Abwägungsprozesses die Verpflichtung der Kommune, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sofern sie durch die Planung berührt werden, zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Inhalt und Aufgabe des vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) sind die Darstellung der zur Abwägung erforderlichen Grundlagen einschl. einer allgemeinen Grün- und Landschaftsplanung als städtebaulicher Beitrag sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Diese begründen sich aus den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich (§1 BNatSchG). In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Grundsätze des §2 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BNatSchG zu nennen.

Als rechtliche Grundlage zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gelten die Vorschriften der §§14 und 18 BNatSchG und der §1a BauGB.

Auf Grund der Festsetzungen bereitet die Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der B-Plan muss im Rahmen der planerischen Abwägung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigen.

In einem landschaftspflegerischen Begleitplan sind die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in ihrer Gesamtheit zu ermitteln, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz festzulegen.

Die Bestandsbewertung wurde gemäß dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt.

Die auf Grund der Abwägung für notwendig erachteten Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bzw. an anderer Stelle im Stadtgebiet zu kompensieren. Verbleibende Kompensationsflächen können über das Ökokonto der Stadt Rösrath abgegolten werden.

2. Beschreibung der Planung

Das knapp 12 ha große Plangebiet soll überwiegend als Sondergebiet (SO) festgesetzt werden. Lediglich an der westlichen Grenze wird ein kleiner Teilbereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zusätzlich werden die vorhandenen Waldflächen im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert.

Sondergebiet:

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. 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.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (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.

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.

Mischgebiet:

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-Georg-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. Für das MI erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6, entsprechend den Obergrenzen des

§ 17 BauNVO. Einschl. Nebenanlagen können somit zukünftig 80 % des MI versiegelt werden. 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 Geschosszahlen 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.

3. Grundlagenermittlung

3.1 *Naturräumliche Lage*

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands gehört das Plangebiet zur Einheit 550 „Bergische Heideterrasse“, die sich am Fuß des bergischen Landes über etwa 80 km von der unteren Sieg bis zur Ruhmündung im Norden erstreckt.

Sie ist gekennzeichnet durch nährstoffarme, podsolige Böden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Untereinheit 550.030 (Altenrather Heideterrasse).

3.2 *Lage und Landschaftsbild*

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. 11,98 ha bei einer Ausdehnung von ca. 190 m in Nord-Süd-Richtung und maximal 690 m in Ost-West-Ausrichtung.

Der Geltungsbereich liegt, getrennt durch die Kölner Straße (L 284) südlich der Ortslage Rösrath-Kleineichen. 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 Geltungsbereich befinden sich an der nördlichen, östlichen und südöstlichen Grenze ca. 20-30 m breite Waldflächen, die das Gebiet während der Vegetationsperiode visuell abschirmen.

3.3 *Schutzausweisungen*

FFH- und Vogelschutzgebiete:

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.

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“.

Der westliche Teil des Plangebiets M1 liegt im Geltungsbereich des Entwicklungsziels 2.1 „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 wird eine Tennishalle abgerissen. Auf dieser Fläche werden Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt, die dem genannten Entwicklungsziel Rechnung tragen.

Biotopkataster / Gesetzlich geschützte Biotope:

Im Geltungsbereich liegen keine Biotopkatasterflächen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 62 LG NW..

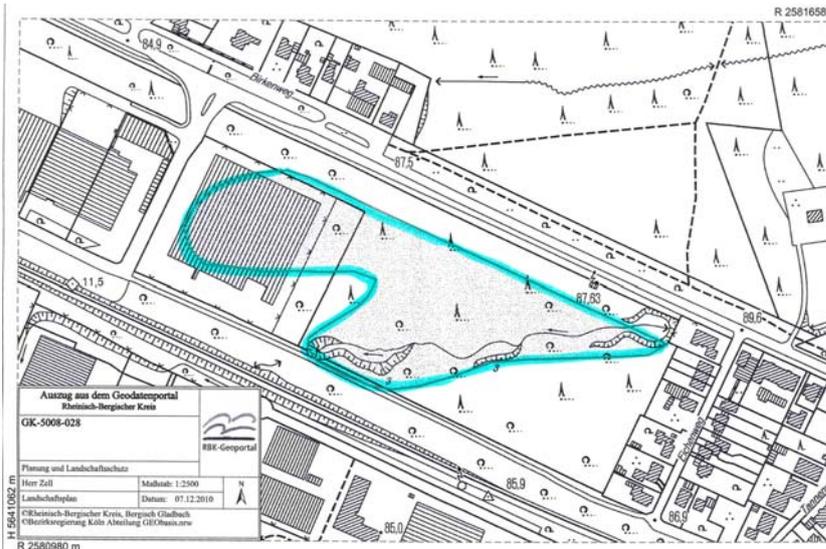
3.4 Geologie und Boden

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.

Beschreibung des Bodens / Qualitative Bewertung des Bodens	
Podsol-Braunerde Sand und schwach lehmiger Sand aus Flugsand (Jungpleistozän bis Holozän) über Kies und Sand aus Terrassenablagerungen (Mittelpleistozän)	L5108_P-842
Bodenschutz / Grad der Schutzwürdigkeit	schützwürdiger Boden (swb-Stufe 1) Biotopentwicklung
Mechanische Belastbarkeit	sehr gering
Nutzung, Nutzungsintensität	überwiegend gewerblich, z.T. Wald
Gesamtfilterwirkung	gering
Erodierbarkeit	gering
Ökologische Feuchtestufe	trocken
Grad der Überformung	stark anthropogen überformt

Beschreibung des Bodens / Qualitative Bewertung des Bodens	
Typischer Gley Sand aus Flugsand (Jungpleistozän bis Holozän) über Kies, Sand und lehmigem Ton aus Terrassenablagerungen (Mittelpleistozän)	L5108_G842GW2
Bodenschutz / Grad der Schutzwürdigkeit	nicht schützwürdiger Boden
Mechanische Belastbarkeit	zu nass
Nutzung, Nutzungsintensität	überwiegend gewerblich, z.T. Wald
Gesamtfilterwirkung	sehr gering
Erodierbarkeit	gering
Ökologische Feuchtestufe	feucht
Grad der Überformung	stark anthropogen überformt



Lage des Dünenrückens (Geotop-Kataster GK-5008-028). Er erstreckt sich überwiegend östlich des Geltungsbereiches, ragt jedoch in diesen hinein. Durch die Errichtung des Mitnahmelagers wurde der im Geltungsbereich befindliche Teil weitgehend überbaut.

3.5 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

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.

3.6 Klima

Großklimatisch befindet sich das Plangebiet im überwiegend maritim geprägten Niederungsklima der Niederrheinischen Bucht. Der wärmebegünstigte, ausgeglichene Klimacharakter zeigt sich durch mäßig warme Sommer und milde Winter. Mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. 10°C gehört das Gebiet zu den wärmsten Bereichen in Nordrhein-Westfalen. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar 1,6°C, im Juli durchschnittlich 17°C.

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.

3.7 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wird für den Untersuchungsraum der Trockene Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald mit Übergang zum Eichen-Buchenwald ausgewiesen. Diese Kartierungseinheit nimmt den größten Teil der rechtsrheinischen Mittelterrasse (Heideterrasse) mit ziemlich durchlässigen, sandigen, nur schwach basenhaltigen Böden ein.

Die Bestandsstruktur der natürlichen Waldgesellschaft setzt sich zusammen aus Buche mit Beimischung von Trauben-Eiche. Zu den bodenständigen Gehölzen gehören neben den vorgenannten Baumarten noch Birke, Vogelbeere, Zitter-Pappel, Sal-Weide, Faulbaum und Stechpalme.

In der Bodenvegetation finden sich u.a. Flattergras, Buschwindröschen, Hain-Rispengras, Schattenblume, Sauerklee, Hainsimse sowie Stern- und Widertonmoos.

3.8 Grundbelastungen

Die gewerbliche Nutzung bedingt einen hohen Versiegelungsgrad und induziert Ziel- und Quellverkehr. Zudem besteht durch die Kölner Straße, die Autobahn A3 und die Bahnlinie eine Vorbelastung durch Lärm- und Luftschadstoff-Immissionen.

3.9 Reale Nutzung

Das Plangebiet wird wesentlich durch die 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. Die zwischenzeitlich durch das Rösrather Möbelzentrum genutzte ehemalige Tennishalle wurde bereits abgerissen. 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 Sicht- und Lärmschutzfunktion zur nördlich bestehenden Wohngebiet Kleineichen. Die Flächen südöstlich der Straße „Auf der Grefenfurth“ sind ebenfalls Waldflächen aufgrund der Qualität des aufstehenden Bewuchses. Die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich besitzen eine wichtige Funktion im Biotopverbund.

3.10 Fauna

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.

4. Bestand

4.1 Biotoptypen und Biotopbewertung

Bei der Bestandsbewertung ist der reale Bestand zu unterscheiden von den Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes BP Nr. 31.

Für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden als Bestand die Festsetzungen des BP Nr. 31 zugrunde gelegt. Der tatsächliche aktuelle Bestand wird zur Verdeutlichung in einer Planzeichnung dargestellt. Die Darstellung der Biotopflächen basiert auf der Auswertung des Luftbilds sowie eigenen Kartierungen, die zwischen Oktober 2010 und März 2011 durchgeführt wurden.

Die Bestandsbewertung wird gemäß dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt.

Abiotische Faktoren (Boden, Wasser, Klima und Luft) werden bei dem Bewertungsverfahren über die Lebensraumfunktionen der einzelnen Biotope mit erfasst.

Der Geltungsbereich (119.716 m²) gliedert sich in mehrere Nutzungen (basierend auf den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 31):

- **Gewerbegebiet (GE):** Der Teilabschnitt östlich der Straße „Auf der Grefenfurth“ und nördlich des Waldweges ist als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Hier befindet sich das bisherige Mitnahmelager einschl. Umfahrung und Stellplätzen. Das Dachflächenwassers vom Mitnahmelager wird über die bestehende Regenwasserbehandlungsanlage am östlichen Rand des Plangebietes versickert.
- **Sondergebiet:** Der weitaus größte Teil des Geltungsbereiches ist als Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 umfasst die Langhalle des Rösrather Möbelzentrum einschl. der östlich angrenzenden Gewerbebetriebe sowie der mittlerweile abgerissenen Tennishalle. Zudem beinhaltet das SO den Streifen zwischen der Straße „Auf der Grefenfurth“ und der südlich angrenzenden Bahnlinie. Der Bereich ist durch Gebäude und großflächige Parkplätze überwiegend versiegelt. Der südliche Streifen ist überwiegend teilversiegelt befestigt (Schotter).
- **Mischgebiet (MI):** Der westliche Teilabschnitt ist als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier befinden sich ein Gewerbebetrieb und ein Altenheim. Die verbliebenen Freiflächen sind mit Gestaltungsgrün bepflanz.
- **Straßenverkehrsflächen:** Der Geltungsbereich wird von der öffentlichen Straße „Auf der Grefenfurth“ erschlossen. Sie verläuft durch das gesamte Gebiet von der Kölner Straße bis zum westlich angrenzenden Wohngebiet.
- **Waldflächen:** Der nördliche Teilbereich wird über die gesamte Länge des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der Straßeneinmündung, durch einen ca. 30 m breiten Waldstreifen gebildet. An der östlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches bestehen weitere Waldflächen (ca. 20 m breit). Innerhalb der östlichen Waldfläche befinden sich ein Bodenfilter- und ein Versickerungsbecken. Zusätzlich befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen zwischen dem Mischgebiet und dem Sondergebiet sowie östlich des Mitnahmelagers.

Das Plangebiet wird vor allem durch die vorhandenen Gewerbebauten und die großflächigen Stellplatzflächen geprägt. Durch die Waldflächen entsteht eine grüne Kulisse, die das Gebiet zumindest im Sommerhalbjahr visuell zur nördlich gelegenen Ortslage Kleineichen abschirmt. Gemäß den Festsetzungen des B-Plans Nr. 31 ist im Geltungsbereich ein Versiegelungsgrad von max. ca. 66 % zulässig. Der B-Plan Nr. 31 trifft zudem diverse eingriffsmindernde Festsetzungen, die jedoch überwiegend nicht umgesetzt wurden:

- Versickerung des Niederschlagswassers von sämtlichen Flächen,
- Durchgrünung des Gebietes mittels Überstellung der Parkplätze mit Bäumen (1 Baum / 5 Stellplätze),
- Extensive Dachbegrünung.

Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit werden diese Festsetzungen als Bestand zu Grunde gelegt. Durch die Gegenüberstellung mit den geplanten Festsetzungen wird somit gesichert, dass diese Maßnahmen rechnerisch nicht wegfallen, sondern in den Kompensationsbedarf einfließen.

Unabhängig von den Festsetzungen des BP Nr. 31 stellt sich der reale Bestand nach den erfolgten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Rösrather Möbelzentrums, jedoch vor Abriss der Tennishalle und der aufgegebenen Gewerbebetriebe, folgendermaßen dar:

Biotoptyp	Fläche (m²)
Gebäude	
einschl. Tennishalle und Gewerbebetriebe	35.780,00
Wald	24.510,00
Öffentliche Straße	7.780,00
Gestaltungsgrün (Zierpflanzung, Scherrasen)	4.120,00
Versiegelt	38.706,00
teilversiegelte Flächen	8.820,00
Summe	119.716,00



Waldstreifen zwischen Kölner Straße und Parkplatz des Rösrather Möbelzentrums.



Waldfläche im Südosten des Geltungsbereiches zwischen Bahnlinie und Mitnahmelager.



Die Bahnlinie südlich des Geltungsbereiches liegt in Dammlage.

Der weitaus größte Teil des Geltungsbereiches ist durch Gebäude und Verkehrsflächen **versiegelt**. Die Verkaufshallen des Rösrather Möbelzentrums, das Mitnahmelager, die ehemalige Tennishalle sowie die sonstigen Gewerbebetriebe und das Altenheim umfassen zusammen eine Fläche von ungefähr 35.780 m².

Sonstige versiegelte Flächen (Straßenverkehrsflächen, Parkplätze, Zuwegungen) nehmen rund 46.486 m² Fläche ein. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich beträgt somit knapp 69 %.

Als **teilversiegelte Flächen** sind die Fläche zwischen Bahnlinie und der Straße „Auf der Grefenfuhr“ (ca. 8.345 m²) und der Waldweg südlich des Mitnahmelagers (ca. 475 m²) vorhanden. Zusätzlich sind kleinere Schotter- bzw. Rasengitterflächen vorhanden.

Die **Waldflächen** erstrecken sich als ca. 30 m breite Streifen an der nördlichen sowie ca. 20 m breite Streifen an der östlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Zudem befindet sich ein Gehölzstreifen nördlich der ehemaligen Tennishalle zwischen dem Parkplatz des Rösrather Möbelzentrums und dem Altenheim.

Insgesamt besitzen die Wald- und Gehölzflächen im Geltungsbereich eine Größe von ca. 24.510 m². Der Bestand weist überwiegend mittleres Baumholz auf und setzt sich zusammen aus standortheimischen Baumarten, wie Birke, Eiche und Kiefer. Untergeordnet kommen Linde, Lärche, Eberesche, Mehlbeere und Hasel vor. Einen höheren Bestandsanteil besitzt auch die nicht standortheimische Robinie. Der Gehölzstreifen südlich der Kölner Straße 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. Zudem sollen Unterpflanzungen mit Eiben erfolgen, damit sich mittelfristig wieder ein dichter, auch im Winter abschirmender Bestand entwickelt.

An verschiedenen Standorten sind kleinflächig **Scherrasenflächen**, **Ziergehölzpflanzungen** und junge **Einzelbäume** vorhanden, die als Gestaltungsgrün gepflanzt wurden. Insgesamt summieren sich diese Flächen auf ca. 4.120 m².

Der Bahndamm (außerhalb des Geltungsbereiches) an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit einer schmalen **Strauchhecke** (geringes Baumholz) aus Salweide, Pappeln, Robinien und Vogelkirsche bewachsen.

4.2 Bestandsbewertung

Die Bestandsbewertung basiert auf dem aktuellen Planungsrecht des BP Nr. 31.

Die festgesetzten eingriffsmindernden Maßnahmen werden unabhängig von ihrer Realisierung als Bestand zu Grunde gelegt.

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. Zum Teil wurden die festgesetzten Maßnahmen nicht umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Begrünung der Stellplätze (1 Baum pro 5 Stellplätze), versickerungsfähige Flächenbefestigung (grüne Fuge) und die Anlage von extensiven Dachbegrünungen.

Mit den Festsetzungen sollte eine Durchgrünung des Gebietes sowie eine Versickerung des Niederschlagswassers erzielt werden.

Folgende Festsetzungen des BP Nr. 31 wurden nicht umgesetzt (vgl. Plan 1023 / 1):

- Extensive Dachbegrünung
- Versickerungsfähige Stellplätze (grüne Fuge). Eine Versickerung des Niederschlagswassers wurde lediglich für den östlichen Teilbereich (Bereich des Mitnahmelagers) realisiert. Hier wird das Niederschlagswasser in das vorhandene Bodenfilter- und Versickerungsbecken eingeleitet.
- Überstellung der Stellplätze mit Bäumen (je 5 Stellplätze 1 Baum)

Andererseits werden auch Festsetzungen berücksichtigt, die eine weitere Bebauung bzw. Versiegelung zugelassen hätten, jedoch auch nicht realisiert wurden (Parkdeck nördlich der Bahnlinie). Demnach wäre es zurzeit zulässig die aktuell teilversiegelte Fläche und den östlich angrenzenden Waldstreifen mit einem Parkdeck zu überbauen.

Resultierend aus den oben dargestellten Bewertungsgrundlagen errechnet sich folgende Bestandswertigkeiten:

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes, Gesamtfläche gemäß Festsetzungen BP Nr. 31					
1	2	3	4	5	6
Biotoptyp	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.					

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen BP Nr. 31 besitzt der Geltungsbereich auf einer Fläche von 119.716 m² eine Bestandswertigkeit von 252.964 Biotopwertpunkten.

5. Eingriff und Kompensation

5.1 Grünplanung

Wesentliche Planungsinhalte des B-Plans Nr. 103 sind:

- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Waldflächen. Die Waldbestände werden in ihren aktuellen Abmessungen als Wald festgesetzt. Die Gehölzbestände an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie zwischen SO1 und Altenheim werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Zu erhaltener 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.
- Maßnahme M1: Im Bereich der ehemaligen Tennishalle wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die im Plan mit M 1 gekennzeichnete Fläche ist auf mindestens 70 % zu begrünen. Die übrige Fläche (max. 30 %) soll teilversiegelt befestigt werden, um temporär z.B. ein Ausstellungszelt für Saisonartikel aufstellen zu können.
 - Je 500 m² Fläche ist mindestens zu pflanzen:
 - 1 Baum 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 18-20 cm;
 - 2 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 16-18 cm;

- 5 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- 200 Sträucher, VSTR 100-150 cm
- Maßnahme M2: In der im Plan mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus mindestens 30 großkronigen Bäumen, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, jeweils in begrünter Baumscheibe von mindestens 9 qm zu pflanzen. Die Bäume sind gemessen von der Stammmitte in einem Abstand von mindestens 150 cm zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Die Fläche darf maximal viermal für Zu- und Ausfahrten in einer Breite von maximal 10 m unterbrochen werden
- Dachbegrünung: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sowie solarenergetische Anlagen sind hiervon ausgenommen. Diese Festsetzung bezieht sich auf Neubauten. Die bestehenden Gebäude können aus statischen Gründen nicht mit einer Dachbegrünung nachgerüstet werden.

Insgesamt kann mit den Grünfestsetzungen eine weitgehende Eingrünung des Plangebietes und der Erhalt der ökologisch wertvollsten Strukturelemente gewährleistet werden.

5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Neben den o.g. grünplanerischen Maßnahmen sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- Im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz sind zwischen März und Ende September Arbeiten zur Baufeldfreimachung auszuschließen.
- Mit Rücksicht auf das südlich und westlich liegende FFH- und Vogelschutzgebiet Wahner Heide dürfen nach Westen und Süden orientierte Fassaden oder Gebäudeteile im SO 1 sowie die nach Süden orientierten Fassaden und Gebäudeteile des SO 2 nur nicht reflektierend ausgeführt werden. Werbeanlagen sind in diesen Bereichen nur ohne Beleuchtung zulässig.
- Zudem wird empfohlen zum Schutz von nachtaktiven Insekten im Außenbereich des BP für Beleuchtung und Werbeflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Die Leuchten sollten nur in den unteren Halbraum abstrahlen und die Schutzverglasung sollte sich nicht über 60°C erwärmen.

Zur weiteren Minderung bzw. Vermeidung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Art und Umfang der Bauarbeiten dürfen den hier gemachten Angaben nicht entgegenstehen bzw. sie überschreiten.
- Die vorhandenen Waldflächen dürfen nicht beansprucht werden. Bei Bauarbeiten sind ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen, die ein Befahren sowie eine Lagerung von Material oder Boden verhindern.
- Bei der Planung und Ausführung des Projektes ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Bodenschutz zu beachten und ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden zu betreiben. Der Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (BauGB § 202).
- Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) sind zu beachten.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

6.1 Beschreibung des Eingriffs

Der Eingriff in Natur und Landschaft resultiert aus der Aufstellung des ca. 12 ha großen Bebauungsplanes Nr. 103, der den rechtskräftigen BP Nr. 31 ersetzen soll.

Der BP Nr. 103 dient der gewerblichen Weiterentwicklung des Rösrather Möbelzentrums. Zur Angebotsarrondierung sollen im direkten Standortumfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Möbeldiscountermarktes mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche geschaffen werden.

Der Bebauungsplan trifft überwiegend bestandssichernde Festsetzungen. Ein tatsächlicher zusätzlicher erheblicher Eingriff findet de facto nicht statt.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Waldflächen sind mit dem neuen B-Plan positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Zudem wird die bereits bestehende Festsetzung das Niederschlagswasser vollständig einer Versickerung zuzuführen mit der Neuplanung auch realisiert. Der östliche Teilabschnitt (SO 2) wird, wie bisher, über das vorhandene Regenbehandlungsbecken versickert. Das übrige Niederschlagswasser kann über den entsprechenden Niederschlagswasserkanal zum Versickerungsbecken abgeleitet werden.

Die Grünfestsetzungen des BP Nr. 31 werden im neuen B-Plan Nr. 103 nur teilweise übernommen. Insgesamt bleiben die zukünftigen Grünfestsetzungen hinter den bisherigen Festsetzungen zurück.

Folgende Festsetzungen wirken sich eingriffserhöhend aus:

- Die GRZ wird im Mischgebiet (MI) von 0,4 auf 0,6 erhöht. Damit ist zukünftig im MI eine 80-prozentige Versiegelung (einschl. Nebenanlagen) zulässig.
- Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird reduziert. Aufgrund der erforderlichen Stellplatzanzahl kann nicht auf Stellplätze zugunsten von Bäumen verzichtet werden. Statt der bisher festgesetzten Pflanzung von 1 Baum pro 5 Stellplätze (ca. 180 Bäume) wird die Pflanzung von 30 Bäumen (Maßnahme M2) entlang der Straße „Auf der Grefenfurth“ festgesetzt.
- Extensive Dachbegrünungen werden nur noch für Neubauten festgesetzt. Die vorhandenen Hallen können aus statischen Gründen nicht mit einer Dachbegrünung versehen werden. Im Rahmen des Umbaus wurden mehr als 8.000 qm Dachbegrünung hergestellt, die auch in der Entwässerungskonzeption berücksichtigt wurden. Bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird 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.

6.2 Eingriffsbewertung

Aus den o.g. Eingriffen resultieren nachhaltige bau-, anlage- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird überwiegend gewerblich genutzt und durch das bestehende Rösrather Möbelzentrum geprägt. Weitere das Landschaftsbild prägende Strukturelemente sind die vorhandenen, schmalen Waldflächen. 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. 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.

Ökologisches Entwicklungspotential

Das Plangebiet wird bereits heute intensiv genutzt und ist zu ca. 69 % versiegelt. Die bestehenden ökologisch höherwertigen Flächen (Wald) werden planungsrechtlich gesichert. Insofern ist ein ökologisches Entwicklungspotential nicht gegeben.

Vorbereitungs- / Bauphase

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen werden die ehemalige Tennishalle und die Gewerbebetriebe Fa. Lamberti und Fa. Lindenberg abgerissen. Die Zufahrt und Parkplatzsituation wird neu geordnet. Zudem finden Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand statt (Möbelhaus und bisheriges Mitnahmelager). Während der Vorbereitungs- bzw. Bauphasen entstehen baubedingte Auswirkungen in Form von:

- temporäre Lärm-, Luftschadstoff- und Staubemissionen einschl. evtl. Einträge von Schweb- und Nährstoffen in die angrenzenden Flächen,
- ggf. temporäre Verkehrsbehinderungen im Zuge der Baumaßnahmen.

Im Zuge der geplanten Bauarbeiten wird nicht in den Grundwasserkörper eingegriffen.

Eine Erhöhung des Stoffeintragsrisikos in das Grundwasser ist mit der Baumaßnahme auf Grund des hohen Versiegelungsgrades nicht zu prognostizieren.

Zusätzliche Versiegelungen in nennenswertem Umfang finden nicht statt. Im Gegenteil werden mit dem Abriss vorhandener Gebäude zunächst Entsiegelungen vorgenommen.

Betriebsphase

Durch die Nutzung des Rösrather Möbelzentrums entstehen durch den Ziel- und Quellverkehr Lärm- und Luftschadstoffemissionen, die jedoch nicht zu Überschreitungen der Grenz- bzw. Orientierungswerte führen. Hinsichtlich der öffentlichen Straßen (insbesondere Kölner Straße) zeigt Vergleich der DTV-Werte zwischen dem Prognose-ohne-Fall und dem Prognose-mit-Fall, 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 %.

Die zu erwartende Verkehrszunahme beträgt bezogen auf den bisherigen Parkverkehr ca. 8 bis 10 %.

Durch die Planung wird der jetzige Versiegelungsgrad des Plangebietes von ca. 69% auf zukünftig max. ca. 76 % erhöht.

6.3 Eingriff in §62-Biotope / Besonders und streng geschützte Arten

Vegetationsstrukturen, die gemäß § 62 LG NRW einem besonderen Schutz unterliegen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz müssen bei Eingriffsplanungen grundsätzlich alle Tierarten der folgenden Kategorien berücksichtigt werden:

- streng geschützte Arten
- besonders geschützte Arten einschließlich der europäischen Vogelarten.

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.

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. 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.

6.4 Eingriffsberechnung

Resultierend aus den oben dargestellten Bewertungsgrundlagen errechnet sich für den B-Plan Nr. 103 folgender Planwert:

Der jetzige Bestandwert wird mit der Wertigkeit nach der Realisierung der Planung in Bezug gesetzt. Die Differenz ergibt den Kompensationsbedarf.

Bezogen auf die einzelnen Teilbereiche des B-Plangebietes ergeben sich folgende Eingriffswerte:

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes, Gesamtfläche gemäß Festsetzungen BP Nr. 31					
1	2	3	4	5	6
Biotoptyp	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	Einzelflächenwert (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	3.126	2,6	0,5	1.563,00
MI (nicht überbaubare Flächen = 20%)	4.5	2.793	2,3	2,0	5.586,00
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					218.365
* Die Fläche für Dachbegrünung bleibt in der Summe der Einzelflächen (Geltungsbereich) unberücksichtigt, da Flächen sonst doppelt gerechnet würden.					

Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	218.365	252.964	-34.600
---	---------	---------	----------------

Kompensationswert in % 86,32 %

Innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Kompensationswert von ca. 86,32% erzielt werden.

Das Kompensationsdefizit beträgt 34600 BWP.

Der potentielle maximale Versiegelungsgrad erhöht sich durch die Festsetzungen von ca. 69 % auf knapp 75 %.

Da im Geltungsbereich über die festgesetzten Maßnahmen hinaus keine weiteren ökologischen Maßnahmen durchführbar sind, wird das verbleibende Kompensationsdefizit außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Als Kompensationsmaßnahme ist die Beanspruchung des interkommunalen Ökokontos (geführt vom Aggerverband) sowie des Ökokontos der Stadt Rösrath vorgesehen.

6.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

In Abstimmung mit der Stadt Rösrath erfolgen die externen Kompensationsmaßnahmen über das vom Aggerverband geführte interkommunale Ökokonto sowie über das städtische Ökokonto der Stadt Rösrath. Die Zuordnung der konkreten Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Da das interkommunale Ökokonto auf Basis des Bewertungsverfahrens „Kompensation Blau“ (auf Grundlage des Verfahrens „Ludwig“) und das städtische Ökokonto ebenfalls auf Grundlage des Verfahrens „Ludwig“ geführt werden, ist es erforderlich den mithilfe des Verfahrens „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ermittelten Eingriffswert umzurechnen.

In Abstimmung mit der Stadt Rösrath und dem Rheinisch-Bergischen-Kreis wird der ermittelte Eingriffswert in Höhe von 34.600 BWP mit dem Faktor 1:3 multipliziert.

Somit errechnet sich ein zu kompensierender Eingriffswert von **103.800 Biotopwertpunkten**.

Das vom Aggerverband geführte interkommunale Ökokonto verfügt über 67.427 Biotopwertpunkte, die für den BP Nr. 103 zur Verfügung stehen. Das entspricht 64,96 % des Kompensationsbedarfs.

Der verbleibende Kompensationsbedarfs in Höhe von 36.373 Biotopwertpunkten (= 35,04 %) wird über das Ökokonto der Stadt Rösrath ausgeglichen.

Die externe Kompensationsmaßnahme von 67.427 Biotopwertpunkten fließt in das vom Aggerverband geführte Interkommunale Ökokonto „AggerSülzAue“ ein. Die auszugleichenden Biotopwertpunkte werden in die Realisierung der Gewässerentwicklungsmaßnahme „E1 Kirschheiderbroich“ integriert

7. 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

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 von 2 Gewerbebetrieben.

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. 69 %. Gemäß den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 103 können zukünftig max. knapp 75 % des Geltungsbereiches versiegelt werden.

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

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches zu ca. 87 % ausgeglichen werden. Um eine angestrebte 100%ige Kompensation zu erzielen sind daher externe Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Da im Geltungsbereich über die festgesetzten Maßnahmen hinaus keine weiteren ökologischen Maßnahmen durchführbar sind, wird das verbleibende Kompensationsdefizit außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Als Kompensationsmaßnahme ist für ca.64 % des Kompensationsbedarfs die Beanspruchung des interkommunalen Ökokontos (geführt vom Aggerverband) vorgesehen. Die externe Kompensation fließt in das interkommunale Ökokonto AggerSülzAue ein. Ferner werden die auszugleichenden Biotopwertpunkte in der Gewässerentwicklungsmaßnahme „E1 Kirschheiderbroich“ gutgeschrieben.

Die übrigen ca. 36 % des Kompensationsbedarfs werden über das städtische Ökokonto der Stadt Rösrath ausgeglichen.

Köln, den 02. Mai 2011
ls
ergänzt am 01. Juli 2011
ergänzt 22. August 2011