

Bebauungsplan Nr. 31 = Gewerbegebiet Kleineichen

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Vorbemerkung: Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 hat in der Zeit vom 2.10.-6.11.1995 gem. § 3 (2) BauGB offengelegen. Aufgrund von stattgegebenen Anregungen wurde in der Zeit vom 22.4.-25.5.1996 eine erneute Offenlage durchgeführt. In seiner Sitzung am 16.9.1996 hat der Rat der Gemeinde Rösrath den Planentwurf als Satzung beschlossen. Dieser Beschluß wurde angesichts neuer Entwicklungen im Bereich des Gewerbegebietes am 16.2.1998 durch den Rat der Gemeinde Rösrath aufgehoben. Entsprechende, nach den Offenlagen vorgenommene Änderungen im Textteil und der Begründung sind gekennzeichnet und farblich hervorgehoben. Diese sind Bestandteil der erneuten Offenlage vom .1.07. – 31.07.2002.

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Kleineichen soll auf der Grundlage der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rösrath eine ca. 2 ha große Fläche zu gewerblichen Zwecken erschlossen werden.

Dabei sollen die heute bestehenden Verkehrsprobleme an der Kreuzung Kölner Straße/Ecke An der Grünen Furth, die speziell auf den Betrieb des Rösrather Möbelzentrums zurückzuführen sind, durch eine neue Anbindung des Gesamtgebietes gelöst werden.

Zusatz: Eine Lösung der Verkehrsprobleme durch Schaffung einer neuen Anbindung an die Kölner Straße weiter östlich und Schließung der bestehenden Zufahrt wurde zwischenzeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 125 (2) BauGB vorgenommen.

2. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rösrath stellt ca. 3,5 ha des Plangebietes als gewerbliche Baufläche, ca. 3,0 ha als gemischte Baufläche, ca. 4,0 ha als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt und ca. 2 ha als Fläche für die Forstwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; ein rechtsverbindlicher Landschaftsplan besteht nicht.

3. Bestand

Das Plangebiet wird heute in wesentlichen Teilen schon gewerblich, in kleineren Teilen als Wohngebiet genutzt. Es wird im Norden durch die L 288 begrenzt. Hierbei handelt es sich um eine Strecke außerhalb von Ortsdurchfahrten gem. Fernstraßengesetz.

Entlang des Plangebietes zur Kölner Straße hin besteht ein 20 m breiter Waldstreifen (ehem. Bauverbotszone gem. StrWG), der gleichzeitig durch den vorhandenen Baumbestand als Sicht- und Lärmschutz zum Wohngebiet Kleineichen dient.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Regionalbahnstrecke Köln-Gummersbach begrenzt.

Westlich der Einmündung „An der Grünen Furth“ besteht z.Zt. auf Teilen eines freien Grundstücks ein Gartencenter, das im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes jedoch aufgegeben werden soll.

Hieran südöstlich anschließend befinden sich z.Zt. einige Wohngebäude. Östlich angrenzend bestehen verschiedene Gewerbebetriebe, ein Altenheim sowie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Möbelmarkt).

4. Sondergebiet

Das bestehende Rösrather Möbelzentrum als großflächiger Handelsbetrieb ist z.Zt. aufgrund der durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Köln vom 29. Juli 1986 festgestellten Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 31 (alt) der Gemeinde Rösraith gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Auf der Grundlage von § 34 BauGB ergaben sich in der Vergangenheit vielfältige Probleme im Hinblick auf das durch den Besucherverkehr ausgelöste Verkehrsaufkommen, die baulichen Erweiterung des Möbelzentrums und der Festsetzung einer zulässigen Verkaufsflächenobergrenze. Da das heutige Möbelzentrum schon weit oberhalb der für Gewerbegebiete zulässigen Größenordnung für Einzelhandelsbetriebe liegt, wird durch die Ausweisung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (Möbelmarkt) ein heute bestehender Zustand klargestellt und planungsrechtlich definiert.

Mit der an Hand des Warenverzeichnisses für Binnenhandelsstatistik erfolgten Sortimentsbeschränkung der zulässigen Warenarten soll sichergestellt werden, dass die festgesetzte Zweckbestimmung als Möbelmarkt erhalten bleibt und keine Folgenutzungen bzw. Umnutzungen mit sich daraus ergebenden städtebaulichen Negativauswirkungen erfolgen können, die typischer Weise einer städtebaulich integrierten Lage bedürfen.

Gleiches gilt für die Beschränkung des Randsortimentes auf maximal 10% der Verkaufsfläche, obwohl die heute vorhandene Fläche des Randsortimentes die zukünftig zulässige Größenordnung übersteigt. Hierzu hat der Betreiber des Möbelzentrums jedoch sein Einverständnis geäußert.

Zusatz: Aufgrund der nun im Verfahren erneut angehobenen Verkaufsflächenobergrenze auf 40.000qm wird nach Gesprächen mit der Bezirksregierung Köln die Fläche des zulässigen Nebensortimentes gem. Einzelhandelserteil NW im Gegenzug auf 2.500qm als absolute Größe festgesetzt.

Die Festlegung der maximalen Verkaufsfläche auf 31.000 qm erfolgt in Abstimmung mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis, den Fachdezernaten der Bezirksregierung Köln und der Industrie- und Handelskammer Köln. Mit dieser Obergrenze wird dem Betreiber neben dem heute vorhandenen Bestand noch eine angemessene Erweiterung ermöglicht.

Die ursprünglich am Standort Kleineichen städtebaulich vertretbare Verkaufsflächenobergrenze von 28.000 qm wird um 3.000 qm erweitert, da im Gegenzug der vom selben Eigentümer betriebene Möbelparkauf am Bahnhof Rösraith sukzessive in gleicher Größenordnung verkleinert wird. Insofern erfolgt im Bereich des Möbelhandels auf dem Gemeindegebiet Rösraith nur eine lokale Verschiebung der Verkaufsflächen, keine Erweiterung.

Mittelfristig ist die völlige Aufgabe des Möbelparkaufs und ein kompletter Transfer der Verkaufsflächen nach Kleineichen auf dann 37.000 qm vorgesehen. Auf Grund der dann zu erwartenden Verkehrsverhältnisse ist diese Größenordnung z.Zt. jedoch nicht abwickelbar, da das Gutachten des Büros VERTEC bei den jetzt festgesetzten 31.000 qm die Kapazitätsgrenze der Erschließungsanlagen nachweist. Nach Bau des Autobahnanschlusses Scharrenbroich und der damit einhergehenden vermuteten Reduzierung der Verkehrsmenge auf der Kölner Straße wird die Anhebung der Verkaufsfläche auf den Endzustand von 37.000 qm in einem Änderungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung betrieben werden.

Zusatz: Aufgrund der Wettbewerbsbedingungen im Bereich des Möbeleinzelhandels und zur Stärkung des Standortes Kleineichen wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln die Verkaufsflächenobergrenze auf 40.000 qm angehoben. Der Nachweis der Verkehrsverträglichkeit ist durch ein neues Gutachten des Büros Vertec geführt. Darüber hinaus wurde der Anschluß an die Autobahn A 3 im Bereich Scharrenbroich mittlerweile dem Verkehr freigegeben und hat zu einer wesentlichen Reduzierung des Verkehrs auf der Kölner Straße geführt. Darüber hinaus wird der Grundstücksteil der ehemaligen Tennishalle (heute schon als Lager des Möbelzentrums genutzt) im westlichen Anschluß an das Sondergebiet ebenfalls als SO ausgewiesen und die Grenze unterschiedlicher Nutzung dementsprechend verschoben. Da die Gesamtverkaufsfläche damit nicht ausgeweitet wird und die Erweiterungsfläche unmittelbaren Bezug zur bestehenden SO-Fläche besitzt, ist die neue Ausweisung städtebaulich begründet und vertretbar. Die Aufgabe des Möbelparkaufes am Standort Rösraith-Bahnhof wurde mittlerweile durchgeführt und der dortige großflächige Einzelhandel geschlossen.

Gewerbegebiet

Das als GE festgesetzte Gebiet soll die vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand absichern und ihnen darüber hinaus eine angemessene Erweiterung ermöglichen.

Im Hinblick auf die Entfernung zur Wohnbebauung nördlich der L 284 werden in dem GE Betriebe der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses NW ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten, da sie mit dem Charakter des Gewerbegebietes nicht in Einklang zu bringen sind.

Ziel der Festsetzungen auf der Grundlage des Warenverzeichnisses für Binnenhandelsstatistik ist es, ganz generell denjenigen Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen, der typischer Weise einer städtebaulichen Integration bedarf. Der übrige Einzelhandel soll vorbehaltlich der Regelungen des § 11 (3) BauNVO dagegen weiterhin zulässig sein.

Mischgebiet

Westlich angrenzend an die Sondergebietsfläche erfolgt eine Mischgebietsfestsetzung um eine Gliederung des Zulässigkeitskataloges im Hinblick auf die bestehenden Wohngebäude zu erhalten und der höheren Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung gegenüber dem Gewerbe Rechnung zu tragen.

5. Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der heute vorhandenen Wohnbebauung westlich der Straße „An der Grünen Furth“ wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Wohnbebauung geschützt und eine verträgliche Ergänzung des Bestandes ermöglicht werden soll.

Die WA-Festsetzung auf dem ehemaligen Gartencentergrundstück erfolgt auf Grund konkreter Planungsvorstellungen des Grundstückseigentümers. Darüber hinaus wird damit dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Wohnbebauung Kleineichen Rechnung getragen.

Zusatz: Mittlerweile liegt ein konkreter städtebaulicher Entwurf zur Bebauung des ehem. Gartencentergrundstückes „An der Grünen Furth“ vor, der den Bau von 40 Einfamilienhäusern als Doppelhäuser und Hausgruppen beinhaltet. Dieser Entwurf soll in Kürze von dem neuen Grundstückseigentümer realisiert werden. Er passt sich in seiner durchgrünten, aufgelockerten Form gut an die südlich angrenzende vorhandene Baustruktur und die generelle städtebauliche Form des Ortsteiles Kleineichen sehr gut an.

6. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, die Zahl der Vollgeschosse bzw. der Oberkante der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund einer städtebaulich verträglichen Einpassung in den vorhandenen Baubestand und dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem Wohngebiet Kleineichen.

Zusatz: Auf der Grundlage des konkreten städtebaulichen Konzeptes des neuen Eigentümers des ehem. Gartencentergrundstückes wurde die Geschossigkeit der künftigen Gebäude auf generell II Vollgeschosse reduziert und nimmt damit die Bauvolumina des südlich angrenzenden, vorhandenen Baubestandes auf.

7. Verkehrerschließung

Die Leistungsfähigkeit der Erschließung des Gewerbegebietes über eine neue Anbindung an die Kölner Straße ist durch ein Gutachten des Büros Vertec, St. Augustin untersucht und nachgewiesen worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene neue Anbindung an die Kölner Straße bei gleichzeitiger Schließung der heute bestehenden Einmündung An der Grünen Furth sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Wohngebiet Kleineichen verkehrstechnisch

nisch Vorteile bringt und die zu erwartenden Verkehrsmengen somit besser abgewickelt werden können.

Zusatz: Das Verkehrsgutachten wurde auf die neue zulässige Verkaufsflächenobergrenze angepaßt.

Durch die Änderung der Erschließungssituation werden darüber hinaus die vorhandenen empfindlichen Nutzungen (Wohnhäuser, Altenheim) wesentlich vom PKW- und LKW-Lärm entlastet.

Die flächige Ausweisung der Verkehrsfläche im Bereich der ehemaligen Kreuzung Kölner Straße/An der Grünen Furth im Bebauungsplan erfolgt vor dem Hintergrund, dass beim Rückbau der vorhandenen Straße sowohl das bestehende Leitungsnetz als auch einwandfreie Straßenbauteile berücksichtigt werden sollen. Näher konkretisiert wird diese Festsetzung durch die Straßenplanung des Ingenieurbüros Osterhammel, die einen 3,5 m breiten Rad-/Gehweg als Verbindung zwischen Kölner Straße und Gewerbegebiet vorsieht. Die Restfläche wird rückgebaut und gärtnerisch gestaltet. Die Planung ist mit dem Straßenbaulasträger der L 284 abgestimmt.

Zusatz: Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem ehem. Gartencentergrundstück wird das öffentliche Straßennetz um eine nach Westen laufende Stichstraße zur Erschließung des Grundstückes erweitert. Diese Straße mündet in einen Wendebereich, der neben der reinen Verkehrsfunktion auch Aufenthalts- und Platzfunktion für das Wohngebiet übernimmt. Die Profilierung der Straße erfolgt als Mischfläche mit einem gewissen Anteil an öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 dient der Sicherung der Erschließung des im rückwärtigen Bereich bestehenden Hauses An der Grünen Furth 18.

Das Ge-, Fahr- und Leitungsrecht 2 dient der Sicherung der Erschließung des Parkplatzes des Rösrather Möbelzentrums sowie der bestehenden Gewerbebetriebe Agregatebau Lindenberg und Elektronik Lamberti.

Das Leitungsrecht 3 dient der Sicherung der über das Privatgrundstück verlaufenden gemeindlichen Entwässerungsleitungen.

8. Umweltbelange

Die Gemeinde Rösrath hat im Rahmen einer landschaftspflegerischen Voruntersuchung die landschaftsökologisch und landschaftsästhetisch relevanten Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes analysieren und beurteilen lassen. Es wurde eine raumbezogene Empfindlichkeitsuntersuchung durchgeführt, deren Ziel die Ausweisung des Konfliktpotentiales für die betroffenen Flächen war und ermöglichen soll, Empfehlungen bezüglich der zukünftigen Nutzung auszusprechen.

Die Untersuchung kommt zu der Empfehlung, daß bei einer Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich der relativ konfliktarmen Fläche I (Bereich An der Grünen Furth) eine zusätzliche Lärmbelastung für das Altenheim zu vermeiden ist.

Der Abstand zu den angrenzenden hochwertigen Waldflächen soll 30 m betragen.

Nach Möglichkeit sollen die Einzelbäume auf der Ruderalfläche erhalten bleiben. Bezüglich der relativ konfliktarmen Fläche II (östlicher Erweiterungsbereich) merkt das Gutachten an, dass eine Erschließung nur über die schon vorhandenen Verkehrswege bzw. die neue Erschließungsstraße von der Kölner Straße stattfinden sollte. Eine Einbeziehung des südlichen Fußweges ist zu vermeiden, um eine weitere Beunruhigung der östlichen Waldabstände zu vermeiden. Der nördliche und südliche Waldrand der Fichtenparzelle sollte als Sichtschutz erhalten bleiben, wobei sich im Norden eine Fortführung des ca. 30 m tiefen Sichtschutzbestandes anbietet.

Auf der Grundlage dieser Empfehlungen aus der landschaftspflegerischen Voruntersuchung wurde der städtebauliche Entwurf entwickelt und entsprechende Flächen als Ausgleich für Eingriffe in

Natur und Landschaft ausgewiesen. Weitere Begrünungsmaßnahmen in den drei Baugebietstypen sind in dem Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden und schlagen sich in textlichen und gestalterischen Festsetzungen nieder. Sie haben das Ziel, das Gewerbegebiet mit standortgerechten Pflanzen - soweit dies möglich ist - zu durchgrünen und eine landschaftsökologisch und landschaftsästhetisch vertretbare Einbindung des Gewerbegebietes in den umliegenden Waldbestand zu sichern.

Auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum B-Plan 31 stehen der Eingriffsfläche von ca. 2,7 ha 1,15 ha für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Das verbleibende Defizit soll nach Absprache mit der Unteren und der Höheren Landschaftsbehörde im Bereich der Sülzau Venauen ausgeglichen werden. Hier hat die Gemeinde Rösrath ca. 16 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche erworben und ein entsprechendes Konzept für eine ökologische Aufwertung der Auenlandschaft erarbeitet.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Konzeptes sollen die fehlenden Kompensationsmaßnahmen aus dem B-Plan 31 erbracht werden. Grundlage hierfür ist der Defizit-Ausgleichswert.

Zusatz: Ausgehend von der Änderung des UVPG im Jahre 1998 und den darin neu formulierten Anforderungen wurde der bestehende Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan überarbeitet und aktualisiert. Der ökologische Eingriff kann vor Ort nur zu einem kleinen Teil kompensiert werden. Der Rest wird im Bereich des Landschaftsparkes Venauen in der Sülzau (2,06 ha) abgedeckt.

Für das ehem. Gartencentergrundstück wird durch die konkrete Planung des neuen Eigentümers im Vergleich zu den alten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes der Umfang der Versiegelung und der entstehende Funktionsverlust erheblich minimiert. Die neuen überbaubaren Flächen incl. der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. die maximale bauliche Grundfläche umfasst nur rund 72 % des alten Entwurfes. Insofern wird für dieses Grundstück ein ökologischer Ausgleich in Höhe von 70 % als ausreichend angesehen.

9. Entwässerung

Aufgrund der Neufassung des § 51a des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde wird von der Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Vorfluter abgesehen, da dieser in die Wasserschutzzone des Wasserwerkes Leidenhausen mündet. Insofern ist seitens der Gemeinde Rösrath vorgesehen, das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken über belebte Bodenzonen zu versickern und wieder dem Grundwasser zuzuführen. Hierbei erfolgt je nach Nutzungsart und Nutzungsintensität der einzelnen Flächen eine abgestufte Verfahrensweise.

a) Dachflächen

Nach einer gewissen Rückhaltung des Wassers durch die extensive Dachbegrünung erfolgt eine Versickerung über ein Mulden- und Rigolensystem.

b) Stellplätze

Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone durch entsprechendes Pflaster (grüne Fuge)

c) Fahrbahnen zu den Stellplätzen

Versickerung des anfallenden Wassers über ein Mulden- und Rigolensystem

d) Ladezone

Sofern hier nicht eine völlige Überdachung des Bereiches vorgenommen wird, erfolgt eine Vorklärung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenklärbecken. Anschließend

wird dieses Wasser in das Mulden- und Rigolensystem gepumpt, wo es ebenfalls versickert. Die hydrogeologischen Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers sind durch die Gemeinde Rösrath geprüft worden und durch ein Fachgutachten belegt.

*Zusatz: Die Entwässerung des Bereiches „Mitnahmelager“ (Erweiterungsflächen im Osten des Bebauungsplangebietes) wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Dabei wird das Regenwasser über ein Bodenfilter- und ein Versickerungsbecken entsorgt.
Für den Bereich des Bebauungsplanes ist generell vorgesehen, die Einleitungsstelle 24 (bisherige Regenwassereinleitung in das vorhandene Bachsystem im Bereich „An der Grünen Furth“) in der bisherigen Form aufzugeben und stattdessen das Abwasser aus dem Bereich Möbelzentrum und Kleineichen-Ost zu einem Versickerungsbecken am Standort „An der Maar“ zu führen.
Für die stark belasteten Niederschlagswässer aus dem Bereich Möbelzentrum ist eine Vorbehandlung durch ein Bodenfilterbecken erforderlich. Dieses Bodenfilterbecken wird entlang des Bahndammes angeordnet und ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zum Standort „An der Maar“ hat es bereits Gespräche mit der Forstverwaltung und der Unteren Landschaftsbehörde gegeben. Beide Behörden haben dieser Lösung zugestimmt.
Zum Anschluß an die Regenbecken sind mehrere Kanalstrecken zur Erfassung der Verkehrsflächen im Rösrath Möbelzentrum sowie ein Verbindungssammler DN 800 bis zum Standort „An der Maar“ erforderlich. Die neu zu bauenden Sammler haben eine Gesamtlänge von ca. 980m.*

10. Versorgung

Zur Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Gas und Strom werden im Bebauungsplan entsprechende Standorte von Einrichtungen nach Angabe der Versorgungsträger festgesetzt.

11. Lärmschutz

Im Hinblick auf die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene neue Anbindung des Gewerbegebietes an die L 284 hat das Ingenieurbüro Graner in einem schalltechnischen Gutachten die Verkehrslärmimmissionen für den Bereich der neuen Erschließungsstraße und für die westlichen Wohnbauflächen untersucht.

Dabei wurde von einer ampelgeregelten Kreuzung (siehe Straßenplanung Büro Osterhammel), einer Ist-Belastung der Kölner Straße und einer Prognose-Belastung der Kölner Straße/neue Anbindung ausgegangen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Beurteilungspegel an dem Wohnhaus Birkenweg 31 um > 3 dB(A) nach Realisierung der Planung erhöht ist, was im Sinne der 16. BImSchVO einer „spürbaren Verschlechterung“ entspricht.

An den weiteren untersuchten Immissionspunkten liegt der Beurteilungspegel < 3 dB(A) über dem Ist-Zustand, so dass hier die Anspruchsvoraussetzungen im Sinne einer „spürbaren Verschlechterung“ nicht vorliegen.

Aus dem Gutachten folgt somit, dass für das Objekt Birkenweg 31 Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind, um schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgläusche zu vermeiden.

Gemäß § 43 BImSchG ist die Art und der Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen durch Rechtsverordnung festgelegt. Da die Kosten von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen, wird gemäß § 43 BImSchG durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen an dem Objekt Birkenweg 31 der Schallschutz sichergestellt.

Zusatz: Die am o.g. Objekt erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren mittlerweile umgesetzt.

Im schalltechnischen Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen (Straße, Schiene) untersucht und geprüft, ob und ggfs. unter welchen Voraussetzungen die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden können.

Es zeigt sich, dass aufgrund der Verkehrsbelastung der Kölner Straße und des „Stadtexpress“ die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten werden, so dass passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen, die im Gutachten des Büros Graner und Partner beschrieben werden.

12. Kinderspielplatz

Zusatz: Im Rahmen des konkreten Bauentwurfes für das ehem. Gartencentergrundstück und der Errichtung von 40 Wohneinheiten wurde seitens der Stadt mit dem Investor vereinbart, eine Fläche in zentraler Lage des Gebietes als Kleinkinderspielplatz auszuweisen, um die wohnungsnahе Versorgung für das bestehende und neue Wohngebiet zu gewährleisten.

13. FFH-Vertäglichkeit

Zusatz: Die gemäß FFH- und Vogelschutzrichtlinie an die EU zu meldenden Gebiete im Land NRW wurden mit Kabinettsbeschluss vom 21.11.2000 abschließend festgelegt und an die Europäische Kommission am 16.03.2001 gemeldet. Die regionalplanerische Umsetzung erfolgt zur Zeit im Rahmen der 2. Änderung des GEP für den Regierungsbezirk Köln. Das Plangebiet ist von dieser Auswirkung indirekt betroffen, da das Schutzgebiet DE-5008-302 „Königsforst“ westlich an den Bebauungsplan angrenzt.

Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um ein bedeutendes Waldgebiet auf der rheinischen Mittelferrasse mit großen Buchen- und Eichenmischwäldern. Gem. Vogelschutzrichtlinie sind in dem Schutzgebiet besondere Populationen von Schwarzspecht, Bauchneunauge, Groppe etc. vorhanden. Gemäß Verwaltungsvorschrift zur FFH-Richtlinie ist zu prüfen, ob ein Plan oder Projekt erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet auslöst. Dabei ist in der Prüfung von einem Regelkorridor entlang der Schutzgebietsgrenze von ca. 300 m auszugehen.

Im Bebauungsplanverfahren ist über den genehmigten und vorhandenen Gebäudebestand hinaus eine bauliche Entwicklung im Bereich des im westlichen Teil gelegenen Wohngebietes, hier speziell auf der Fläche des ehem. Gartencenters, gegeben. Allerdings handelt es sich hierbei um ein Grundstück, das bis Anfang der 90er Jahre als Gartencenter mit den entsprechenden genutzten und befestigten Außen- und Lagerflächen sowie Parkplätzen diente. Seitdem wird das Grundstück vom Eigentümer als Lagerfläche, Abstell- und Parkplatz genutzt. Die nunmehr im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet führt dazu, mögliches Konfliktpotential und eine Beeinträchtigung für das Schutzgebiet zu verringern. Allerdings hat die Stadt Rösrath weit vor Umsetzung der FFH-Richtlinie im Bebauungsplanverfahren und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan hierzu diesem Aspekt durch Ausweisung eines Schutzstreifens an der westlichen Plangebietsgrenze zur Anlegung eines Waldsaumes Rechnung getragen. Insofern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet „Königsforst“ gegeben.

Darüber hinaus ist für den Bebauungsplan zumindest für diesen Teilbereich ein Stand gem. § 33 BauGB zu attestieren, da in den Jahren 1995 und 1996 Offenlagen gem. § 3(2) BauGB des Planwerkes durchgeführt wurden, die eine entsprechende Nutzung damals schon vorsahen.

Begründung gem. § 81 Landesbauordnung NW

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes die zulässige Dachneigung in der Planzeichnung festgesetzt, um ein harmonisches Einfügen der Neubauten in den Altbestand zu gewährleisten.

Bebauungsplan Nr. 31 = Gewerbegebiet Kleineichen

- Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB -

Gekennzeichnete und farblich hervorgehobene Textstellen s. Hinweis in der Vorbemerkung zur Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In Anwendung des § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden in dem Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 1990 zum Abstandserlass ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
(WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
(WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe und Galanteriewaren
(WB 19-36)
ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware
(WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
(WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt
(WB 391, 392)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren,
Musikinstrumente
(WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz, Kork, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen
(WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse,
Büroorganisationsmittel
(WB 52 - 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze
(WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- und ä. Haushaltsgeräte
(WB 66)

- Mopeds, Mofas, Fahrräder
(WB 7803 – 7809)
- Nähmaschinen
(WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
(WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
(WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung -

- Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Immissionen typischer Weise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

1.2. Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung großflächiger Handelsbetriebe (Möbelmarkt) festgesetzt.

Sortimentsabgrenzung für einen Möbelmarkt gemäß Punkt 3.5.1 des gemeinsamen Runderlasses vom 16.07.1986 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben – (MBL. NW 1986 S. 1001) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978:

Kernsortiment:

- ohne besondere Einschränkung -

WB 492 – Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse

WB 493 – Küchenschränke

WB 494 – Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle

WB 495 – Wohn- und Küchentische

WB 497 – Schlafmöbel

WB 498 – Ergänzungsmöbel

WB 5150 – Korbmöbel

Nebensortiment:

- Einschränkung der maximalen Verkaufsfläche auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche

Anderung des Planentwurfes nach der Offenlage Nov. 1995: Gemäß Einzelhandelsrlass NW wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln die maximale Verkaufsfläche des Nebensortimentes auf 2500 qm begrenzt.

- WB 197 – Bettwaren
- WB 198 – Matratzen und verwandte Bettartikel
- WB 210 – Abgepasste Teppiche
- WB 067 – Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
- WB 393 – Elektrische Leuchten

Anderung des Planentwurfes nach der Offenlage Nov. 1995: Der Rat der Gemeinde Rösraih hat in seiner Sitzung am 23.3.98 beschlossen, dass für das Gemeindegebiet Rösraih gem. Nr. 2.2.5. des Einzelhandelserlasses NW der Bereich Teppiche (ohne Teppichböden) kein zentrumsrelevantes Sortiment darstellt.

Das Sortiment kann durch weitere nicht zentrentypische Warengruppen bei Einhaltung der vorgegebenen Gesamtverkaufsfläche ergänzt werden.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 31.000 qm begrenzt.

Anderung des Planentwurfes nach der Offenlage Nov. 1995:

Kernsortiment

In dem Sondergebiet (SO) ist ein Möbelhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40.000 qm zulässig.

Randsortiment

Auf 2.500 qm der Verkaufsfläche darf ein Innenstadtrelevantes Randsortiment angeboten werden, das Waren der unter a) + b) aufgeführten Hauptbereiche (I – VII) umfasst. Der Katalog dieser Sortimente ist abschließend.

Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (hrsg.v. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.

Für die Randsortimente gelten folgende Festsetzungen:

a) Werden im Randsortiment Waren der nachfolgenden Hauptbereiche angeboten, so ist die Verkaufsfläche je Hauptbereich auf maximal 800 qm beschränkt:

I - Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 393, 394)

II - Heiz- und Kochgeräte, Kühl und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67), ausgenommen Einbaugeräte, die im Zusammenhang mit Einbauküchen ausgestellt werden

III - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 bis 57)

IV - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

V - Textilien, Leder und Gelanteriewaren (WB 19-20, 28, 34, 35), ausgenommen Matratzen und verwandte Bettartikel (WB 198)

b) Werden im Randsortiment Waren der nachfolgenden Hauptbereiche angeboten, so ist die Verkaufsfläche je Hauptbereich auf maximal 200 qm beschränkt:

VI - Rundfunk, Fernseher und phonotechnische Geräte (WB 37)

VII - feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 bis 47)

1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise
GE	Festsetzung einer Absoluthöhe über NN	0,8	--
So	In der Planzeichnung	0,8	--
Mi	III – IV	0,4	g
Wa	I – IV	0,4	o

Anderung des Planentwurfes nach der Offenlage Nov. 1995: Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Flurstück Nr. 151 im Bereich der ursprünglich vorgesehenen drei Geschosse auf zwei Geschosse und im Bereich der ursprünglich vorgesehenen vier Geschosse auf drei Geschosse reduziert.

Anderung zur Offenlage Juni 2002:

Ausgehend von dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf für das Grundstück des ehem. Gartencenters wird für den gesamten Teil des Allgemeinen Wohngebietes die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Stellplätze/Garagen/Parkdecks

Stellplätze, Garagen und offene Parkdecks sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Auf dem als private Grünfläche ausgewiesenen Grundstück nördlich der Citybahnstrecke Köln-Gummersbach (Flurstück Nr. 9) ist die Anlage von privaten Stellplätzen – zugeordnet zu den einzelnen Gewerbebetrieben – zulässig.

Anderung des Planentwurfes nach der Offenlage Nov. 1995: Entlang der Regionalbahntrasse Köln-Gummersbach wird auf der Parzelle Gem. Rösrath, Flur 14 Nr. 9 durch eine entsprechende Ausweisung in der Planzeichnung die Möglichkeit eröffnet, private Stellplätze als ebenerdige Anlage oder als offenes Parkdeck anzulegen.

2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen. Die Art der Bepflanzung richtet sich nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht komplett auszugleichen. Das verbleibende Defizit von ca. 1,5 ha wird im Bereich der Sülzau Venauen, die die Gemeinde Rösrath erworben hat, ausgeglichen (Gemarkung Rösrath, Flur 6, Nr. 2830, 2831, 2833, 3320 und Gemarkung Rösrath, Flur 16, Nr. 64, 65, 58, 69, 71, 114, 116).

2.3 Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, planungsrechtliche Grundlage (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen:

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind folgende Gehölzbestände zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen:

- Gehölzbestand an der L 284 (E 1)
- Waldmantel am Südrand des Gewerbegebietes (E 2)
- Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume im Mischgebiet sind zu erhalten. Fallen diese Bäume im Zuge einer Bebauung weg, ist eine Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Rösrath vorzunehmen.

Verminderungsmaßnahmen

- Ausgleichsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Baustelleneinrichtungen und Baubetrieb freizuhalten (V 1).
- Die zu erhaltenden Gehölzflächen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase von Beeinträchtigungen freizuhalten (V 2).

Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes und werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in der Pflanzzeichnung des B-Planes festgesetzt.

- Waldmantel mit Krautsaum (A 1a und A 1b)

Auf den Flächen zwischen den im Westen und Osten angrenzenden Waldbeständen und der Bebauung ist ein Waldmantel mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Ränder zu den Grundstücksflächen sind unregelmäßig zu gestalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass ein Waldsaum von 3 bis 5 m Breite entsteht.

- Laubmischbestand (A 2)

Im Osten des Bebauungsplangebietes ist zwischen der L 284 und den Gewerbeflächen ein 30 m tiefer Laubmischbestand aufzubauen.

- Entsiegelung (A 3)

Im Bereich der Zufahrt „An der Grünen Furth“ werden Verkehrsflächen entsiegelt. Hierzu wird eine tiefgründige Beseitigung der künstlichen Baustoffe durchgeführt. Es ist ein durchwurzelbarer Untergrund von mindestens 1 m Tiefe einschließlich Oberbodenauffüllung herzustellen.

Die Fläche westlich der verbleibenden Zuwegung zur L 284 wird gemäß Gestaltungsmaßnahme G 1 begrünt. Auf der östlich der Straße befindlichen Fläche werden Gehölze gemäß der Ausgleichsmaßnahme A 2 gepflanzt.

Gestaltungsmaßnahmen

Diese Maßnahmen sind nach § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 15 BauGB festgesetzt.

- Böschungspflanzung (G1)

Im westlichen B-Plan-Bereich ist eine 10 m tiefe Bepflanzung zur L 284 anzulegen, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten und in die Pflanzung integriert.

- Mittelhohe Gehölzpflanzung (G 2)

Die ehemalige Ausstellungsfläche wird rekultiviert und mit mittelhohen Gehölzen bepflanzt.

Begrünungsmaßnahmen

Für die innere Durchgrünung des Gebietes sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Begrünung der Stellplätze (B 1)

Je fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- Pflanzen von Landschaftsgehölzen (B 3)

Zur Begrünung der Grundstücksflächen sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden (Pflanzenliste siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

2.4 Erschließung

Gemäß Straßenplanung des Ingenieurbüros Osterhammel vom 03.07.1995 wird die bestehende Erschließungsstraße „An der Grünen Furth“ zur Kölner Straße abgebunden. Es verbleibt nur ein 3,5 m breiter Rad-/Gehweg. Die Restfläche wird als Grünfläche gärtnerisch gestaltet. Die neue Erschließung erfolgt östlich des heute vorhandenen Gewerbegebietes an die L 284.

Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

GFL 1

Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Parzelle Gemarkung Rösrath, Flur 14, Nr. 6/6 auf den Parzellen Nr. 34 und 35.

GFL 2

Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Parzellen Gemarkung Rösrath, Flur 14, Nr. 132, 134, 136, 140 auf den Parzellen 137 und 138.

L 3

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Rösrath für zwei bestehende Entwässerungskanäle auf der Parzelle Gemarkung Rösrath, Flur 14, Nr. 151.

Anderungen des Planentwurfes nach der Offenlage Nov. 1995:

Passive Schallschutzmaßnahme

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für die westlichen Wohnbauflächen die in dem Schallgutachten des Büros Graner und Partner definierten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Bei der Realisierung von Bauvorhaben in den betreffenden Bereichen sind die dem jeweiligen Lärmpegelbereich zugeordneten passiven Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Im Bereich der neuen Erschließung werden für das Objekt Birkenweg 31 passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt, da die durch das Gutachten des Büros Graner und Partner ermittelten Verkehrslärmimmissionen über den Grenzwert der 16. BImSchVO liegen.

Rösrath, Juni 2002