



Fachbereich 4

Planen, Bauen, Umwelt

RÖSRATH^{stadt}

Stadt Rösrath
Bebauungsplan Nr. 76
„Gewerbegebiet Am Hammer“

Begründung

Stand 2/2004

1.	Aufstellungsbeschluss	1
2.	Planunterlage	1
3.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
4.	Planungsanlass/Planungsziele	3
5.	Stand der räumlichen Planung	3
5.1	Gebietsentwicklungsplan	3
5.2	Flächennutzungsplan	3
5.3	Bebauungsplan	3
5.4	Landschaftsplan	4
6.	Städtebauliche Situation/Natur und Landschaft	4
6.1	Städtebauliche Situation	4
6.2	Natur und Landschaft	4
7.	Inhalt der Neuplanung	5
7.1	Städtebauliches Konzept	5
7.2	Städtebauliche Festsetzungen im Bereich des Plangebietes	5
	7.2.1 Art der baulichen Nutzung	5
	7.2.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	6
	7.2.3 Erschließung	7
	7.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzung / Grünordnung	8
8.	Planungsrelevante Belange	9
8.1	Naturschutz und Landschaftspflege	9
	8.1.1 Rechtliche Grundlagen	9
	8.1.2 Bilanzierung/Bewertung	10
8.2	Ver- und Entsorgung	11
8.3	Immissionsschutz	11
9.	Sonstige Hinweise	12
9.1	Altlasten	12
9.2	Grundwasserverhältnisse	13
9.3	Bodendenkmalpflege	13
9.4	Denkmalschutz	13
9.5	Dachbegrünung	13

10.	Flächenbilanz	14
1	Anhang I Kölner Liste	14
2	Anhang II Abstandserlass	14
3	Anhang III Verkehrsuntersuchung	14
4	Anhang IV Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	14
5	Anhang V Schalltechnisches Planungsgutachten	14

BEBAUUNGSPLAN Nr. 76

„Gewerbegebiet Am Hammer“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 10.2.2003 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 76, „Gewerbegebiet Am Hammer“, gefasst.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in Erfassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.7.2002;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990;
- Planzeichenverordnung (PLanzV) 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der ab 1. Januar 2000 geltenden Fassung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 2 BauGB am 7.7.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Planunterlage

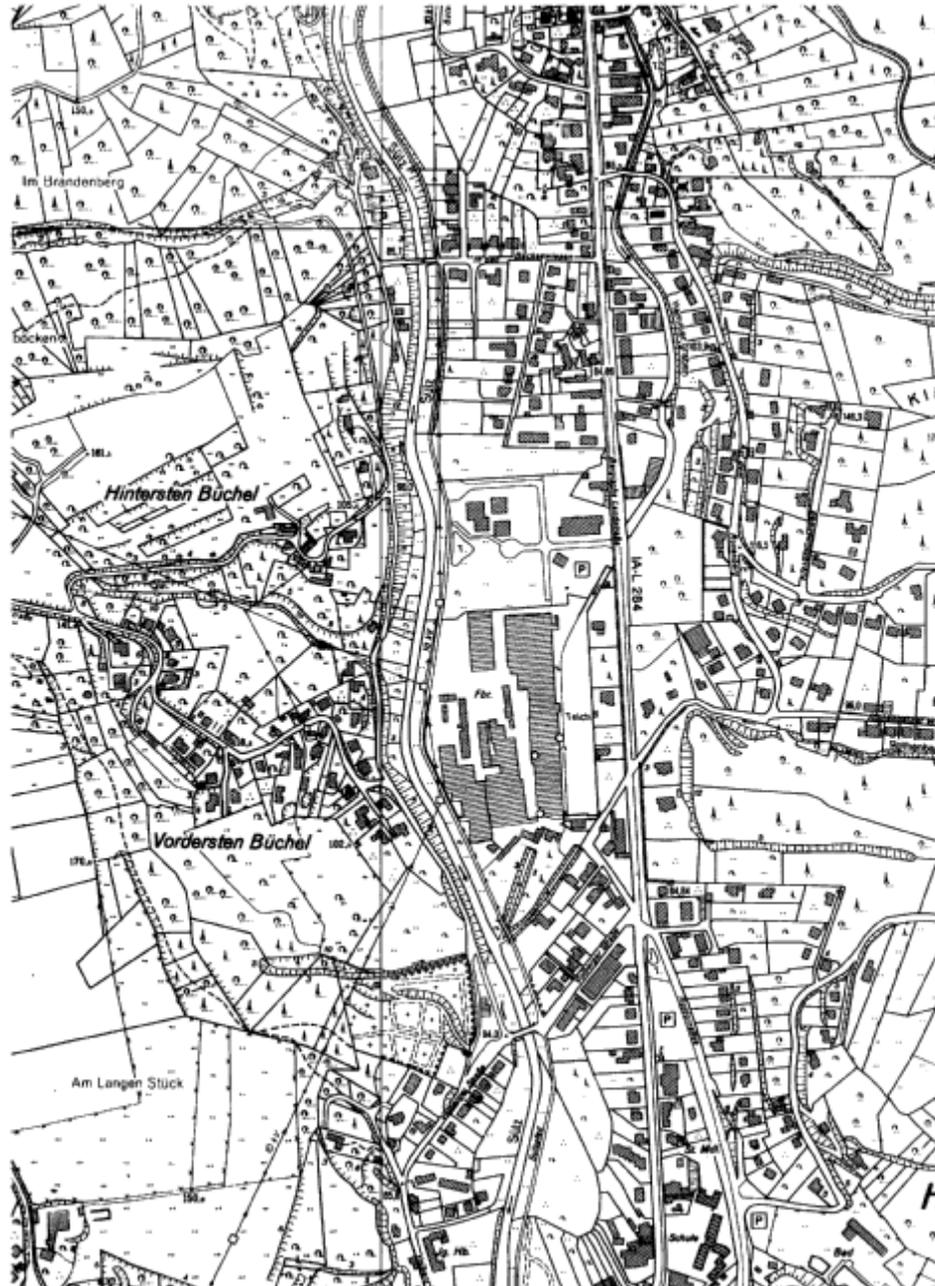
Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet Am Hammer“ umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und befindet sich in der Ortslage Rösrath-Hoffnungsthal.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an den Leibniz-Park bzw. der Leibnizstraße und im Süden an die Straße Am Hammer. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Sülz, im Osten an die parallel zur Bergischen Landstraße befindlichen Teichanlage.

Die Lage des Plangebietes ist in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke in der Flur 2, Gemarkung Bleifeld: 3037, 3039, 3309, 3308, 2917, 3128, 3129, 2953, 2502, 3218, 3219, 3233, 3208, 86/5 und 86/4.

4. Planungsanlass/Planungsziele

Der Bebauungsplan soll dazu dienen, das Plangebiet einer städtebaulichen Neuordnung und Weiterentwicklung zuzuführen. Dies ist erforderlich, weil die ehemaligen Produktions- und Lagerflächen der Fa. Reusch teilweise wegen Baufälligkeit der Gebäude nicht auf Dauer nutzbar sind und das Areal als Produktionsstandort nicht mehr in Anspruch genommen wird. Die Weiternutzung der einzelnen noch intakten Gebäude würde jedoch einer zeitgemäßen städtebaulichen Neuordnung des Standortes entgegenstehen und als Nutzungsspektrum im Wesentlichen eine reine gewerbliche Nutzung festschreiben.

Daher soll nach der vorliegenden städtebaulichen Konzeption im Plangebiet unter teilweiser Bestandssicherung bestehender denkmalgeschützter Gebäude sowie durch Abbruch des Altbestandes eine neue Bebauung entstehen, die überwiegend nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Büroflächen aufnehmen soll. Im südlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebietes soll die vorhandene Altbebauung, die zu Wohn- und Bürozwecken genutzt wird, entsprechend dieser Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in diesem Mischgebiet die Ausnutzbarkeit der Bauflächen im Hinblick auf Höhe und Geschossigkeit der Gebäude festgelegt. Die Erschließung dieses Mischgebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße Am Hammer.

5. Stand der räumlichen Planung

5.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2003) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs der Stadt Rösrath.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als „gewerbliche Baufläche“, in Randflächen als „Mischgebietsfläche“ ausgewiesen.

5.3 Bebauungsplan

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Rösrath „Leibniz Park“ an.

5.4 **Landschaftsplan**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Landschaftsplan vor. Im Plangebiet finden sich keine Schutzgebiete, wie z. B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile, § 62-Biotop, FFH-Gebiet etc. Im Plangebiet liegt auch kein Biotop, das im Biotop-Kataster Nordrhein-Westfalen erfasst wird. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Bergisches Land.

6. **Städtebauliche Situation/Natur und Landschaft**

6.1 **Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des B-Plans 76 befindet sich in einem heterogenen städtebaulichen Umfeld, das im Wesentlichen durch den westlichen Verlauf der Sülz und der angrenzenden Wohnbebauung sowie von weiteren Gewerbeflächen und Mischnutzungen geprägt wird.

6.2 **Natur und Landschaft**

Das Plangebiet selbst ist im Wesentlichen geprägt durch das ehemalige Fabrikgelände der Fa. Reusch, das durch Gebäude und Verdichtung von Hofflächen fast vollkommen versiegelt ist. Aktuell befinden sich auf dem Gebiet einige Nutzungen wie Lagerhallen u.a. gewerbliche Anlagen. Zur Sülz hin wird das Gelände von einer Mauer eingefriedet. Im Plangebiet bestehen keine natürlichen oder naturnahen Bodentypen. Auf Grund der potentiellen Kontaminierung der Böden besteht auch kein Kontakt zum Grundwasser.

Außerhalb des Plangebiets fließt die Sülz von Osten nach Westen. Bei der Sülz handelt es sich um kein besonders schützwürdiges Biotop i.S.v. § 62 LGNW.

Im südlichen Teil des Plangebiets liegt ein künstlicher Teich, mit dem früher eine Turbine betrieben wurde. Der Teich wird von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt. Er ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans deswegen nicht mit einbezogen worden.

7. Inhalt der Neuplanung

7.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet sollen im Wesentlichen unter Beseitigung der vorhandenen alten Produktions- und Lagerhallen und unter Erhalt bestimmter denkmalgeschützter Gebäude neue gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art angesiedelt werden. Hierbei soll es zu einer städtebaulichen Neuordnung unter Anpassung der benachbarten städtebaulichen Strukturen kommen. Im Wesentlichen ist daher im Geltungsbereich eine Überplanung des Gebietes mit einem Gewerbegebiet vorgesehen, das nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aufnehmen soll. Die Festsetzung eines Mischgebietes im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll zu einem städtebaulich geordneten Übergang zu den östlich und südlich angrenzenden Wohn- und Mischgebieten führen und die bestehende Bebauung mit ihren Nutzungen sichern.

7.2 Städtebauliche Festsetzungen im Bereich des Plangebietes

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in verschiedene Bereiche aufgeteilt. Im GE 1, 2 und 4 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment entsprechend der im Anhang I zu dieser Begründung beigefügten Kölner Liste unzulässig, soweit sie sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. Im Gewerbegebiet GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten bis zu einer Verkaufsfläche von 750 qm allgemein zulässig. Im GE 2 sind darüber hinaus ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 150 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Es ist das Interesse der Stadt Rösrath, Einzelhandelsnutzungen zum Schutz der Ortsteilzentren nur im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzulassen. Diesem städtebaulichen Ziel dienen die in den verschiedenen Gewerbegebieten des Planbereichs gemäß § 1 Abs.9 BauNVO vorgesehenen Einschränkungen und Ausschlüsse der Einzelhandelsnutzungen.

Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte und zur Integration der zulässigen gewerblichen Nutzung in das städtebauliche Umfeld des

Plangebietes – insbesondere im Hinblick auf die im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befindliche Wohnnutzung, aber auch der im nördlichen Bereich angrenzenden Büronutzung im Leibnizpark - sind die Betriebe gemäß Abstandsklasse 1 bis 7 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 (Abstandserlass – Anhang II) sowie alle Handwerksbetriebe, die verfahrensbedingte Ableitung großer intensiver Stoffe bzw. belastete Abwässer erfordern, ausgeschlossen worden.

Für das im südöstlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene Mischgebiet sind zur Bestandssicherung der vorhandenen Wohn- und Büronutzung und zur Vermeidung künftiger immissionsschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die geplante bauliche Ausnutzung der im Plangebiet ausgewiesenen Grundstücksflächen soll sich flexibel in die umliegende städtebauliche Struktur – insbesondere im Hinblick auf den in nördlicher Richtung angrenzenden Leibnizpark sowie die im südöstlichen Bereich bestehende Wohn- und gewerbliche Mischnutzung – einfügen, so dass der Charakter einer aufgelockerten Bauweise angestrebt wird. Dem entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Höchstmaße der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgeschrieben. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 wird entsprechend der bestehenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt ; im GE 4 wird ebenfalls offene Bauweise festgesetzt, damit sichergestellt wird, dass Gebäude nur bis zu einer Länge von maximal 50 Meter errichtet werden. Die festgelegten Höhen der baulichen Anlagen in Metern werden als maximale Obergrenze festgesetzt. Die Höhenangaben sind Höhen über Normalnull (ü.NN). Die genaue Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet dient der städtebaulichen Einfügung in die südlich und nördlich bestehenden Umgebungsbebauung.

Zudem werden in den Gewerbegebieten, aber auch im Mischgebiet die angegebenen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze festgesetzt, weil mit der höchstmöglichen Ausnutzung eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden soll. In den Mischgebieten wird in Anpassung an die vorhandene

bauliche Nutzung eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sowie den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 unbeschadet einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

7.2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergische Landstraße sowie weiterführend über die bestehende und auszubauende Erschließungsstraße des Leibnizparks im nördlichen Bereich des Plangebietes. Im Rahmen des geplanten Ausbaus wird auch der Knotenpunkt im Bereich der Bergischen Landstrasse ausgebaut.

Von der Erschließungsstraße Leibnizpark wird zum Zweck der inneren Erschließung des Plangebietes eine neue Erschließungsstraße in südliche Richtung angelegt, damit die Bauflächen des Gewerbegebietes erschlossen werden. Hier wird ein Teil der Erschließungsstraße des Leibnizparks bei entsprechendem Ausbau mitbenutzt, so dass die Erschließung des Plangebietes im Hinblick auf die Gewerbeflächen gesichert ist.

Die Erschließungsstraße Am Hammer im südlichen Bereich des Plangebietes dient ausschließlich der Erschließung der vorhandenen Wohn- und Gewerbeflächen in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3. Daher wird zur Unterbrechung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Wendehammers die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgenommen. Hierdurch ist gesichert, dass eine Durchfahrt von Verkehr in die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 mit Ausnahme der Feuerwehr nicht möglich ist. Das Gewerbegebiet GE 1 wird ebenfalls über die neu herzustellende Verkehrsfläche erschlossen, weil die Grundstücksflächen des GE 1 zur Verkehrsfläche Am Hammer hin mit denkmalgeschützten Gebäuden vollständig überbaut sind und daher eine Erschließung über die Strasse Am Hammer nicht möglich ist.

Zur Realisierung sinnvoller Übergänge sowie ausreichender Breiten im Bereich der Verkehrsführung wird die Breite der Verkehrsfläche auf 8,50 m festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen soll zudem eine offene Entwässerung realisiert werden.

Zur ordnungsgemäßen Erschließung der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 wird im Bereich der neu herzustellenden Erschließungsfläche im südlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ein Wendehammer festgesetzt, der ein problemloses Wenden größerer Fahrzeuge, insbesondere auch Lkw und Versorgungsfahrzeuge, zulässt.

Für die geplante neue Nutzungsstruktur des Plangebietes ist im Rahmen des Planverfahrens eine Verkehrsuntersuchung mit dem Ziel durchgeführt worden, wie die verkehrlichen Auswirkungen, die aus den neuen Baumaßnahmen resultieren, analysiert und bewertet werden. Dabei sind auch die Verkehrserschließung und die Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz bewertet worden.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die aus der vorgesehenen Bebauung resultierenden Zusatzverkehre problemlos vom umgebenen Hauptverkehrsnetz aufgenommen werden können. Dies gilt für alle Verkehrsverteilungsvarianten, die in der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt wurden. Der maßgebliche Verkehrsstrom „Linksabbiegen in Richtung Untereschbach“ ist nur zu 45% ausgelastet. Damit zeigt sich, dass selbst bei einer noch deutlich intensiveren Bebauung eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre über den Anbindungspunkt „Hauptstraße/Leibnizpark“ möglich ist. Durch die Bebauung im Plangebiet wird daher mit keinen nennenswerten Verkehrsbeeinträchtigungen zu rechnen sein.

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen entlang der Sülz sowie zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und 2 werden Geh -und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzung / Grünordnung

Im östlichen sowie westlichen Grenzbereich des Plangebiets soll durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen ein Übergang zu den naturnahen Bereichen der Sülzau sowie der großflächigen Teichanlage geschaffen werden. Hierdurch wird das Plangebiet landschaftsästhetisch und landschaftsökologisch durch die Grünmaßnahmen eingebettet.

Ferner sollen durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen die im Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegten Gestaltungsmaßnahmen sicherstellen, dass die Verkehrsflächen aufgelockert und das Plangebiet in das Landschaftsbild integriert wird. Entlang der Erschließungsstraße sowie im Bereich der Stellplätze sind entsprechend der in der Gestaltungsfestsetzung vorgegebenen Pflanzliste im GE 1 23, im GE 2 12, im GE 3 17 und

im GE 4 und im Bereich der Erschließungsstraße 20 Solitärbäume vorsehen.

8. Planungsrelevante Belange

8.1 Naturschutz und Landschaftspflege

8.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im Baugebiet durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 5 Satz 1 BauBG weist darauf hin, dass die Planung sich mit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auseinander zu setzen hat.
- Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Um die Bedeutung der ökologischen Belange für den gemeindlichen Abwägungsprozess zu verdeutlichen, wurde zusätzlich in die am 01.01.1998 in Kraft getretene neue Fassung des BauBG der § 1 a) aufgenommen, der u.a. die Bodenschutzklausel (vorher § 1 Abs. 5 Satz 3 BauBG) enthält, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Außerdem wird festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) zu berücksichtigen sind. Dementsprechend ist von der Gemeinde abwägend darüber zu befinden, ob/in welchem Umfang Darstellungen und Festsetzungen für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Durch § 1 Abs. 3 Satz 2 sowie § 200 a) BauGB wird klargestellt, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit an anderen Stellen als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Gemeinde ist im übri-

gen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellung und Festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1 a) Abs. 3 Satz 3 sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gem. § 11 BauGB - d.h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Schließlich wird durch § 1 a) Abs. 3 Satz 4 dargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

8.1.2 Bilanzierung/Bewertung

Zur Klärung der Fragestellung, ob bzw. in welchem Umfang nach Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zurückbleiben bzw. vermieden werden, wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben, der in der Anlage dieser Begründung beigelegt ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. UVP-Gesetz ist nicht erforderlich, weil das Plangebiet insgesamt über 3,00 ha bebaut ist. Durch die Überplanung des Bestandes sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Schutzkriterien wie § 62-Biotop, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile, FFH-Gebiete, Biotopkataster NRW, Wasserschutzgebiete etc. zu erwarten.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachgutachtens wurde unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten innerhalb und außerhalb des Plangebiets eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der potentielle Eingriffs-Standort aufgrund der schon bestehenden Gewerbe- und Wohnbebauung, der Tallage sowie der angrenzenden Vegetations- bzw. Waldbestände mit Sichtschutzfunktionen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt durch die Bebauung mit Gewerbeflächen und mehreren weiteren Gebäuden aufweist. Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude, Verkehrsflächen etc. der ehemaligen Firma Reusch bereits vollkommen versiegelt.

Die gutachterlichen Feststellungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages kommen daher zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Bebauung im Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind. Aufgrund der durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgelegten und in die Gestaltungsfestsetzung des Bebauungsplans

übernommenen Gestaltungsmaßnahmen in Form von Grünpflanzungen wird der Ist-Zustand sogar verbessert.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwässer des Plangebiets können in das bestehende private Kanalsystem in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Das private Abwasserkanalnetz ist an den Mischwasserkanal im Einmündungsbereich Vollberger Straße in die L 284 angeschlossen. Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bestehenden Bodenbelastung nicht versickert werden. Daher soll in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Stadtwerken der Stadt Rösrath ein Regenwasser-Entwässerungskonzept erarbeitet werden, bei dem die Einleitung des Niederschlagswassers in die Sülz bzw. den im östlichen Bereich des Plangebiets angrenzenden Teich geprüft wird. Die Entwurfsplanung des Entwässerungskonzepts sieht ein Trennsystem vor, wobei die topographischen Gegebenheiten genutzt werden sollen, indem der auf dem Gelände vorhandene ehemalige Turbinengraben als Rückhaltevorrückung vorgesehen werden kann.

Bei stark frequentierten Flächen, wie Parkplatzflächen, soll unabhängig von dem abzustimmenden Regenwasser-Entwässerungskonzept ein Schlammfang- bzw. Ölabscheider eingebaut werden.

8.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet sowie die schutzwürdigen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung durch die Einholung eines schalltechnischen Planungsgutachtens im Planverfahren berücksichtigt worden. In § 50 des BImSchG wird gefordert, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden, d.h., dass die Belange des Umweltschutzes zu beachten sind. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz so weit wie möglich zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

Das schalltechnische Planungsgutachten hat die im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung entstehenden Freiflächenverkehre auf den Erschließungsstraßen und den Parkplätzen sowie in Bezug auf die geplanten Nutzungen lärmtechnisch bewertet. Darüber hinaus sind Lärmpegelbereiche durch den Straßenverkehr der Bergischen Landstraße vorgegeben worden.

Das schalltechnische Planungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die gewerblichen Geräuschimmissionen, welche durch die Nutzung des Plangebiets verursacht werden, durchweg mehr oder weniger deutlich unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten von 65 dB(A) tagsüber liegen. An den außerhalb des Plangebiets liegenden MI-Gebieten (Bergische Landstraße und Am Hammer) liegen die Werte bei weniger als 45 dB(A).

Durch den Straßenverkehr auf der Bergischen Landstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen ergibt sich im nördlichen Plangebiet ein Außenlärmpegel von 60 bis 68 dB(A). An dem langgestreckten hohen Verwaltungsbau innerhalb des Plangebiets beträgt der Außenlärmpegel 55 bis 60 dB(A), im südlichen Bereich des Mischgebiets liegen die Außenlärmimmissionen bei 50 bis 67 dB(A).

Die Ergebnisse des schalltechnischen Planungsgutachtens zeigen, dass durch die Freiflächenverkehre sowie die gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet die Anforderungen an den Schallschutz tags/nachts erfüllt werden können.

9. Sonstige Hinweise

9.1 Altlasten

Der Planbereich des B-Plan 76 umfasst den zentralen Bereich der im Altlastenkataster registrierten Altlastenfläche Rösrath Nr. 8 „Reusch-Gelände“. Eine durchgeführte Altlastenuntersuchung hat erhebliche Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt, insbesondere Bodenbelastungen durch Zink, Cadmium, Blei, Quecksilber.

Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes soll zur Vermeidung eines Sanierungserfordernisses die Flächen versiegelt bleiben oder nach dem Abbruch wieder versiegelt werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen in die Altablagerungen eingegriffen werden, sind diese dann abfallwirtschaftlich zu beurteilen und dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Eingriffen in das Grundwasser im Rahmen der Baumaßnahmen muss im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren vorab die Befrachtung des Grundwassers mit erzbezirkstypischen Schwermetallen geprüft werden. Sollten Grenzwertüberschreitungen feststellbar sein, müssen die gefördertem Wässer vor Wiedereinleitung abgereinigt werden.

Niederschlagswasserinfiltrationen über Mulden/Rigolen/Sickerschächte müssen im belasteten Bereiche unterbleiben.

9.2 Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse im Plangebiet (hydromorphe Böden) ist durch die Firma Infotec GmbH eine Untersuchung und Bewertung des Gefährdungspotentials der Altablagerungen auf dem Betriebsgelände der Firma Reusch erstellt worden. In diesem Gutachten wurden insbesondere Aussagen zum anthropogenen und geogenen Aufbau des Untergrundes sowie zum Grundwasserstand und dem Abfluss gemacht. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Bebauungsplan selbst keine Maßgaben zum Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen im Zuge der Baumaßnahmen sowie spezieller Kellerausbauten getroffen werden müssen. Eine entsprechende Prüfung und Regelung erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren.

9.3 Bodendenkmalpflege

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) hingewiesen.

9.4 Denkmalschutz

Die in die Denkmalliste eingetragenen Denkmäler sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

9.5 Dachbegrünung

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag empfiehlt, auf den verschiedenen Dächern eine Dachbegrünung vorzunehmen, damit eine Verbesserung des Kleinlimas im Plangebiet hergestellt wird.

10. Flächenbilanz

Bauflächen

davon:

Gewerbegebiete 26.562,22 qm

Mischgebiete 4.403,46 qm

Verkehrsflächen

davon:

Straßen 4.632,80 qm

Fuß- und Radweg 622,36 qm

Grünflächen

davon

öffentliche Grünfläche 3.991,61 qm

private Grünfläche 2.894,38 qm

Anhang I Kölner Liste**Anhang II Abstandserlass****Anhang III Verkehrsuntersuchung****Anhang IV Landschaftspflegerischer Fachbeitrag****Anhang V Schalltechnisches Planungsgutachten**