

# **Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

## **Bebauungsplan Nr.25 II Gewerbepark Scharrenbroich**

### **1.Änderung**

#### **Planungsanlaß**

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.25 II Gewerbepark Scharrenbroich hat sich gezeigt, daß das vorhandene Erschließungsnetz der Vermarktungssituation der Grundstücke angepaßt werden muß.

Darüber hinaus soll die festgesetzte Sondergebietsfläche Einzelhandel (Baumarkt) sowohl im Hinblick auf die Grundfläche als auch auf die Verkaufsfläche bezogen vergrößert werden.

#### **Rechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr.25 II Gewerbepark Scharrenbroich ist seit Oktober 1995 rechtskräftig. Der Rat der Gemeinde Rösrath hat mit Datum vom 16.12.1996 die Einleitung der ersten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung in Hinblick auf die Ausweisung des Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel erfolgt im Parallelverfahren.

#### **Landesplanerische Anpassung**

Der Antrag gem. § 20 (1) Landesplanungsgesetz (LPlaG) zur Anpassung der Gemeindlichen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung u.Landesplanung wurde bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

#### **Planungsinhalte**

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 II werden folgende Punkte neu geregelt:

- a) Das Erschließungsnetz des Gewerbeparks wird durch den Bau einiger kleinerer Stichstraßen an die Vermarktungssituation und die vorgenommenen Grundstücksteilungen angepaßt. Hiermit soll den Erfordernissen Rechnung getragen werden, daß zur Zeit kaum großflächige Gewerbegrundstücke nachgefragt werden und somit eine kleinteiligere Erschließung erforderlich wird.
- b) Am südlichen Rand des Gewerbegebietes erfolgt die Ausweitung der gewerblichen Bauflächen, da das dort ursprünglich festgesetzte Regenklärbecken weiter südlich gebaut wurde und diese Fläche nun für Gewerbebauten zur Verfügung steht.

c) Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bebauungshöhe im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes (im Bereich der A 3) wird aufgrund konkret vorliegender Bauanträge stärker differenziert. Zwischen der Anbauverbotszone der Autobahn und dem festgesetzten Schutzstreifen der Hochspannungsleitung wird in einem Geländestreifen die zulässige Höhe auf 10 m über OKG angehoben. Mit dieser Anhebung, die noch unterhalb der sonstigen zulässigen Höhen im Gewerbepark liegt, soll den Bauherren eine bessere Ausnutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke eröffnet werden.

d) Auf der südlich des Autobahnanschlusses gelegenen SO-Fläche ist die Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter vorgesehen. Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Rahmen der 1. Änderung die Ausweitung der Sondergebietsfläche von 30 m nach Süden vorgesehen.

Darüber hinaus wird die zulässige Verkaufsfläche für beide Einzelhandelsarten (Baumarkt/Gartencenter) auf insgesamt 8.300 m<sup>2</sup> angehoben.

Diese Anhebung geschieht vor dem Hintergrund von Gesprächen mit der Bezirksregierung Köln und der Planungsstelle für Gewerbliche Ansiedlungen bei der Handwerkskammer Köln, in denen eine maximal zulässige Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl Rösrath, der Kaufkraft pro Jahr und Einwohner, sowie der Flächenproduktivität definiert wurde.

Auf dieser Grundlage wird die maximale Verkaufsfläche für den Baumarkt mit 5.800 m<sup>2</sup>, für den Gartenmarkt mit 2.500 m<sup>2</sup> definiert.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel insbesondere auch in den Ortskernen zu verhindern, erfolgt eine Sortimentsbegrenzung der zulässigen Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik.

Gemeinde Rösrath  
Im Auftrag

gez. Herrmann



gehört zur Verfügung

vom

03. Feb. 1999

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

*Wagner*