

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR: 25/II

"GEWERBEPARK SCHARREN BROICH-SÜD"

BEGRÜNDUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II
"GEWERBEPARK SCHARREN BROICH-SÜD"

Der Bebauungsplan umfaßt:

TEIL A: Planzeichnung

TEIL B: Textliche Festsetzungen mit

- Anlage B. 1: Abstandserlaß NRW 1990 mit Abstandsliste
- Anlage B. 2: Pflanzliste
- Anlage B. 3: Sortimentsabgrenzung für ein Gartencenter
- Anlage B. 4: Sortimentsabgrenzung für einen Bau- und Heimwerkermarkt
- Anlage B. 5: Übersichtsplan zur Zonierung der Schallschutzklassen und Auszug aus der VDI-Richtlinie 2719 (Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus)
- Anlage B. 6: Fahrbahnaufteilung, Achsvermaßung und Festlegung der Koordinaten nach Gauss-Krüger (Kocks Consult, Bonn) - liegt bei der Gemeinde zur Einsichtnahme vor

- Anlage 1: Begründung mit Anhang 1.1 "Technische Hinweise der Träger öffentlicher Belange"
- Anlage 2: Grünordnungsplan mit textlichen Erläuterungen
- Anlage 3: Lärmgutachten (Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus)
- Anlage 4: Anbindung Gewerbepark Scharrenbroich an die L 288 unter Berücksichtigung des Auto- bahnanschlusses an die A 3 (Vertec GmbH, Beratende Ingenieure für Verkehrsplanung und -technik, St. Augustin)
- Anlage 5: Hydrologisches Gutachten (Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn)
- Anlage 6: Klimatologische Stellungnahme zum Gewerbepark Scharrenbroich, Februar 1995 (Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn)
- Anlage 7: Städtebauliche Verträge zum Satzungsbeschuß am 10.7.1995

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Borschdorf
Dipl.-Ing. R. Hoffmann

-gh- gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüngsdorfer Straße 17
53173 Bonn

INHALT

	Seite
1. ANLASS, ZIELSETZUNGEN DER LANDESPLANUNG UND ERGEBNISSE DER VORGEZOGENEN BÜRGERBETEILIGUNG	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4. BEBAUUNGSPLANKONZEPTION, FESTSETZUNG DER BAUGEBIETE	5
4.1. Sondergebiet Handel	5
4.2. Gewerbegebiete	7
4.3. Mischgebiet	12
4.4. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Hauptabwasserleitungen	12
5. ERSCHLIESUNG	14
5.1. Halbanschluß an die Bundesautobahn A 3 (Köln-Frankfurt)	14
5.1.1. <u>Öffentlicher Pendlerparkplatz</u>	15
5.2. Erschließung des Gewerbegebietes	16
5.3. Lärmschutzmaßnahmen an Straßen	16
6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	18
7. SCHUTZZONEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN UND -TRASSEN	19
7.1. Hochspannungsleitung	19
7.2. Richtfunktrasse	20
8. VER- UND ENTSORGUNG	21
8.1. Oberflächenwasserbehandlung	21
9. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	23

10.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	23
11.	EINGRIFFSREGELUNG GEMÄSS § 8a BNatSchG (UMWELTVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE, LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG UND GRÜNORDNUNGSPLAN)	24
11.1.	Abwägung zur Größenordnung der Eingriffe und der Ausgleichs- und Er- satzmaßnahmen	24
11.1.1.	<u>Grundlagen</u>	24
11.1.2.	<u>Eingriffsvermeidung und -minimierung</u>	24
11.1.3.	<u>Abgrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches bezüglich der potentiellen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u>	25
11.1.4.	<u>Abwägung zur Größenordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u>	27
12.	DURCHFÜHRUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	29
12.1.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
12.1.1.	<u>Fläche Nr. 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	30
12.1.2.	<u>Fläche Nr. 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	30
12.1.3.	<u>Fläche Nr. 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	30
12.2.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan- zungen	30
13.	ZUORDNUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN EINGRIFFSGRUNDSTÜCKEN	32
14.	KLIMA	33
15.	BODENORDNUNG	37

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"****Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB****ANLAGE 1: BEGRÜNDUNG****1. ANLASS, ZIELSETZUNGEN DER LANDESPLANUNG UND ERGEBNISSE DER VORGEZOGENEN BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Gemeinde Rösrath plant zur Schaffung zusätzlicher Gewerbegebiete eine Erweiterung des Gewerbegebietes "Pannhof" in Form eines Gewerbeparks sowie im Zusammenhang mit diesem Vorhaben die Errichtung eines von der Landesstraße L 288 ausgehenden Halbanschlusses an die Autobahn A 3 (Fahrtrichtung von und nach Köln). Darüber hinaus sollen westlich und nördlich des "Pannhofs" sowie im östlich der L 288 gelegenen "Weidenauel" vorhandene Wohnbauflächen erweitert werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurden 1990/91 in Austausch mit den entsprechenden Fachdezernaten der Bezirksregierung Köln und unter Hinzuziehung der Fachbehörden wie Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF), Forstbehörde, Höhere Landschaftsbehörde, mögliche neue Gewerbestandorte innerhalb des Gemeindegebietes untersucht. Dabei wurden die von der Flächengröße her geeigneten Gebiete unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes und der umgebenden Nutzungen sowie der Eignung der äußeren Rahmenbedingungen wie Verkehrsanbindung, Topographie usw. miteinander verglichen. Aufgrund der Auswertung erwies sich das Gebiet im "Scharrenbroich" als das mit Abstand geeignetste, wenn sich auch hier in Anbetracht der vorgegebenen örtlichen Verhältnisse Einschränkungen für den Standort ergeben.

Bei der Realisierung einer für den Ort relevanten Entwicklungsmaßnahme, wie sie der Gewerbepark "Scharrenbroich" und die angrenzende Wohnbebauung darstellt, werden Nutzungskonflikte niemals ganz auszuschließen sein. Ihre Minimierung ist ein wesentliches Ziel der bauplanungsrechtlichen Flächenzuordnung, um unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung (§ 50 BImSchG) durch abgestufte Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung, z.B. den Belangen der Umgebung, zu entsprechen.

Der Gewerbepark soll das Angebot an Flächen für die Unterbringung größerer Gewerbebetriebe mit relativ geringem Störgrad, für die es zur Zeit eine starke Nachfrage gibt, vergrößern.

Die Ansiedlung des Arbeitsplatzschwerpunktes "Gewerbepark Scharrenbroich" in Verbindung mit der Schaffung neuer Wohngebiete trägt den im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 1. Mai 1993 formulierten Zielsetzungen in hohem Maße Rechnung. Sie entspricht auch den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans I/II des Landes NRW, der für die zentralen Orte (Rösrath ist Grundzentrum mit Teifunktionen eines Mittelzentrums) neben einer angemessenen Zahl von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen auch ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot fordert.

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"**

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

Auch die Lage Rösraths am Rande der rechtsrheinischen Entwicklungsachse 1. Ordnung und unmittelbar an der Ballungsrandzone des Oberzentrums Köln sprechen für eine kontrollierte gewerbliche Entwicklung des Ortes.

Der Gebietsentwicklungsplan (Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Rheinisch-Bergischer Kreis, Köln, 1984) enthält die Darstellung eines Teilbereichs als Agrar- und Erholungsbereich, die 110/380 kV Hochspannungsleitung sowie den Standort der Kläranlage Rösrath.

Aufgrund einer Anfrage zur beabsichtigten Erweiterung des Siedlungsgebietes hat die Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF) im Februar 1989 geäußert, daß ihrerseits keine Bedenken gegen eine Bebauung der Flächen bestehen, sofern westlich der Sülz ein ausreichend breiter Uferstreifen (ca. 30 m) zu Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege freigehalten wird. Diesem Anliegen wird im Rahmen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Der Autobahn-Halbanschluß dient sowohl der Verkehrsentlastung durch Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Ortskern Rösraths als auch der unmittelbaren Anbindung des Gewerbeplans an das überregionale Straßennetz, so daß durch den zusätzlich verursachten Gewerbeverkehr keine Mehrbelastung im Ortskern zu erwarten ist.

Das Gesamtkonzept für das zu entwickelnde Gebiet wurde im Rahmen des Vorentwurfs (M. 1 : 2000) in 1993 erarbeitet, dessen drei Varianten unterschiedliche Vorschläge zur inneren Erschließungsstruktur in Abhängigkeit zu den alternativ möglichen Autobahnanschlüssen enthielt. Auf der Grundlage der aus der vorgezogenen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange vom 20.09. bis 12.11.1993 hervorgegangenen Vorzugslösung für den Gesamtbereich erfolgte die Aufgliederung des Planbereiches in zwei Teilbebauungspläne.

Der Plan enthält alle Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbeplans. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden im Entwurf dem jeweiligen Abwägungsergebnis entsprechend berücksichtigt.

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
BEGRÜNDUNG

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Scharrenbroich-Süd" liegt in der

Gemarkung Rösrath:	Flur-Nr. 1
Gemarkung Hasbach:	Flur-Nr. 4 und 5
Gemarkung Menzlingen:	Flur-Nr. 1
Flurbezeichnungen:	"Am Eicherhof", "Im obersten Auel", "Am Brüchelchen", "Im Gieraue", "Im Bröch"

und umfaßt den im Plan verbindlich und maßhaltig dargestellten, durch Blockstreifen eingefaßten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfaßt in etwa das Gebiet zwischen der Scharrenbroicher Straße im Norden, der Böschung der Autobahn A 3 im Westen, dem Rambrücker Mühlenweg im Süden und der Landesstraße L 288 (Sülztalstraße) im Osten.

Eine im Vorentwurf festgesetzte Fläche für Landwirtschaft westlich der Autobahn A 3 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Sie wurde vorsorglich festgesetzt, da zum Zeitpunkt der katastermäßigen Festlegung des Geltungsbereiches der Flächenbedarf für die Autobahnausfahrt aus der westlichen Richtungsfahrbahn noch nicht quantifiziert werden konnte. Die vorsorglich in den Plan integrierte Fläche wird gemäß der ingenieurmäßigen Ausbauplanung, die zwischenzeitlich vorliegt, jedoch nicht in Anspruch genommen und, da nunmehr kein Festsetzungserfordernis mehr gegeben ist, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"**

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG**3.****ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Bebauungsplanentwurf stimmt in Teilbereichen nicht mit dem seit 22.05.91 rechtskräftigen Flächennutzungsplan überein, der jedoch grundsätzlich eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbegebiete vorsieht.

Zur Absicherung aller nicht mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmender Bebauungsplan-Festsetzungen werden Änderungen des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs 3 BauGB erforderlich.

Für die einzelnen Bereiche wurde das Änderungsverfahren bereits durchgeführt bzw. eingeleitet:

1. Änderung FNP: (Darstellung der Gewerbegebiete zwischen Pannhof und Scharrenbroicher Straße sowie zwischen Kläranlage und Rambrücker Mühlenweg)
rechtskräftig seit 15.08.1992
2. Änderung FNP: (Darstellung der Wohnbauflächen nördlich des Pannahofs und östlich der L 288)
Aufstellungsbeschuß erfolgte am 20.09.1993
3. Änderung FNP: (Darstellung der SO-Fläche und des Autobahnanschlusses)
Aufstellungsbeschuß erfolgte am 20.06.1994

Die Verfahren für die zweite und dritte Änderung werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt, die Offenlage beider Änderungen fand in der Zeit vom 01.08.1994 bis zum 02.09.1994 statt.

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
BEGRÜNDUNG

4. BEBAUUNGSPLANKONZEPTION, FESTSETZUNG DER BAUGEBIETE

4.1. Sondergebiet Handel

Es handelt sich bei dem im Sondergebiet unterzubringenden Handelsbetrieb um einen Baumarkt mit angegliedertem Gartencenter (5.000 m^2 Verkaufsfläche, davon 1.500 m^2 nur als Baustofflager zulässig) mit Freiflächen sowie die notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Im vorliegenden Fall wäre ein Verbleib des Unternehmens in zentraler Lage aufgrund des begrenzten Flächenangebotes in der Ortslage Rösrath jedoch nur durch eine räumliche Unternehmensverteilung zu erreichen, eine Vorgehensweise, die der Unternehmensführung aus wirtschaftlichen Gründen kaum zugemutet werden kann.

Die Auslagerung des Betriebes in den Gewerbepark ist nicht zuletzt wegen nachbarrechtlicher Probleme am jetzigen Standort anzustreben. Die Gemeinde Rösrath bemüht sich währenddessen, für den zur Zeit noch gewerblich genutzten Altstandort situationsbezogen ein städtebauliches Konzept für eine nachbarverträgliche Folgenutzung zu erarbeiten. Die bisher gewerblich genutzten Flächen sollen vornehmlich dem Wohnen zugute kommen.

Die Umsiedlung des Baumarktes mit Gartencenter mit ihren nicht kerngebietstypischen Sortimenten dürfte die Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern über das bisherige Maß hinaus kaum beeinflussen und ist somit als unbedenklich einzustufen.

Die Auslagerung des Betriebes in den Gewerbepark Scharrenbroich und die Festsetzung der entsprechenden Fläche als Sondergebiet sowie die Festsetzung der zum Verkauf zulässigen Waren sortimente wurde mit der Bezirksregierung abgestimmt.

Die südlich des Autobahnanschlusses gelegene Fläche eignet sich gut für die Realisierung des geplanten Vorhabens:

- Der geplante Betrieb selbst ist als emissionsarm einzustufen.
- Die zu erwartende Lärmbelastung durch An- und Ausliefer- bzw. Kundenverkehr führt innerhalb dieses durch die Autobahn vorbelasteten und in größerem Abstand zur Wohnbebauung liegenden Bereichs kaum zu einer Verschlechterung der Situation.

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - SÜD"**

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
BEGRÜNDUNG

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung der Flächen werden folgende Maßnahmen empfohlen, bzw. festgesetzt:

1. Funktionsabhängige Flächenversiegelung

- o Stark frequentierte bzw. durch LKW genutzte Park- und Erschließungsflächen sollten einen wasserundurchlässigen Belag erhalten, um eine Grundwasserverschmutzung auszuschließen.
- o Stellplätze, die weniger häufig genutzt werden (wie z.B. weiter entfernte Kundenparkplätze, die voraussichtlich nur in Stoßzeiten genutzt werden, Angestellten-Parkplätze und Fußwegeverbindungen) können mit einem breitfugig verlegten Pflaster relativ wasserdurchlässig befestigt werden.
- o Feuerwehrzufahrten, Containerstellplätze für die Lagerung nicht grundwassergefährdender Stoffe u.ä. können mit Rasengitterstein befestigt werden, der eine hohe Durchlässigkeit aufweist.

2. Dach- und Fassadenbegrünung

Die Dachflächen sollen zumindest teilweise begrünt werden (alle in Massivbauweise errichteten Gebäude mit großer Grundfläche); die Begrünung der Dächer kann zwar keinen vollen Ersatz für die versiegelte Fläche leisten, bietet aber Lebensraum für Kleinlebewesen und Insekten und verzögert den Wasserabfluß in Spitzenzeiten (z.B. bei Unwettern).

Die Beschränkung der verbindlichen Festsetzung auf massiv errichtete Gebäude von mehr als 1000 m² Grundfläche basiert auf dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz:

Da die Realisierung der Dachbegrünung einen entsprechenden statischen Nachweis und einen finanziellen Mehraufwand für Planung, Herstellung und Unterhaltung erfordert, wird sie nur bei solchen Gebäuden festgesetzt, bei denen der Eingriff in Form von Flächenversiegelung aufgrund ihrer Größe erheblich ist und die aufgrund ihrer massiven Bauweise mit zumutbarem Aufwand für die Dachbegrünung vorgesehen werden können.

Größere Gebäudekomplexe sollten eine Fassadenbegrünung erhalten. Sie trägt durch die optische Kaschierung großflächiger Außenwände wesentlich zur Reduzierung des Eingriffs in das Land-

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

schaftsbild bei. Entsprechende Kletterpflanzen benötigen kaum Grundfläche und entwickeln sich zudem relativ schnell, so daß auf diese Weise ein "Sichtschutz" schon erreicht werden kann bevor die anzupflanzenden Bäume diesen Zweck erfüllen.

4.2. Gewerbegebiete

Insgesamt ist davon auszugehen, daß gerade im Ballungsrandbereich, an dessen Peripherie Rösrath angesiedelt ist, ein starker Ansiedlungsdruck insbesondere der flächenintensiveren Gewerbebetriebe zu verzeichnen ist, da hier im günstigen Fall (der für Rösrath anzunehmen ist) gute verkehrliche Anbindung und relativ niedrige Grundstückspreise zusammenwirken.

Rösrath als ein Ort mit mittelzentralen Teilfunktionen, der neben ausreichenden Versorgungsleistungen auch Arbeitsplätze zur Verfügung stellen sollte, nutzt mit der Ausweisung des Gewerbeparks und auch des Sondergebietes Handel die sich ihm bietende Chance, einen Entwicklungsimpuls zu setzen.

Die entsprechend ausgewiesenen Flächen des Gewerbeparks "Scharrenbroich - Süd" sollen neben den bereits existierenden Betrieben vor allem solche mit relativ geringem Störgrad (maximal Betriebe der Abstandsklasse VI des Abstandserlasses NRW 1990) und Verkehrsaufkommen beherbergen.

In Abhängigkeit von der Immissionsempfindlichkeit der Umgebung und anderen restriktiven Vorgaben (Schutzzone der Hochspannungsleitung, Uferzone der Sülz, Anbauverbotszone der Autobahn A 3 u.a.) wird das Gewerbegebiet in Zonen abgestufter Nutzung gegliedert und entsprechend festgesetzt.

Dazu wird der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990, der die "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" regelt, der Planung zugrundegelegt. Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation (Wohnen und Gewerbe in unmittelbarer Nachbarschaft) und in Beachtung des im BlmSchG formulierten Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung wird das Gewerbegebiet in Anwendung des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nach den Erfordernissen des Immissionsschutzes im Sinne einer "Einschränkung" gegliedert:

Als Pufferzone zwischen Wohnen und "nicht erheblich belästigenden" Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO, Gewerbegebiete) wird eine ausreichend breite Fläche festgesetzt, innerhalb derer lediglich "das Wohnen nicht wesentlich störende" Betriebe (siehe dazu § 6 BauNVO) zulässig sind (GE¹).

Damit wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten die Abstufung auf einen Störgrad erreicht, der dem in einem Mischgebiet zulässigen entspricht und in Verbindung mit der Anwendung des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 1990 die Belange der Anwohner in der Regel in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Hauptnutzung des in § 8 BauNVO in seinen Inhalten definierten Gebietstyps "Gewerbege-

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 BEGRÜNDUNG

biet" ist somit "nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen." (Fickert, Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 6. Aufl. 1990, § 1 RN 93). Die betreffenden Gebiete werden durch die Differenzierung auch nicht de facto zu Mischgebieten, weil deren Zweckbestimmung das Wohnen und die Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zugleich vorsieht.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet hingegen ist eine allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen.

Im Interesse des Immissionsschutzes nimmt die Gemeinde in Kauf, daß in den o.g. "Pufferzonen" nur ein Teil der in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen- und Betriebstypen, nämlich die wohnverträglichen, hier zulässig ist.

Diese Form der Nutzungseinschränkung wurde mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt. Dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung dienen auch die Bestimmungen des § 15 BauNVO, nach dem einzelne der nach BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen bzw. Betriebe unzulässig sind, wenn sie "nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind" (...).

Die während der Offenlage des Planes von Bürgern geäußerten Befürchtungen einer stark zunehmenden Lärmbelastung nach Realisierung des Gewerbeparks wurden als berechtigte Bedenken zum Anlaß genommen, eine entsprechende Schallprognose für den gesamten Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne 25/I und 25/II in Auftrag zu geben.

Das beauftragte Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner in Ahaus hat zu diesem Zweck zunächst Lärmpegelmessungen der vorhandenen Betriebe und der Kläranlage vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Werte wurden für die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel für Tag- und Nachtzeit so berechnet, daß in den an die Gewerbegebiete angrenzenden Wohn- und Mischgebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Wohngebiete tagsüber 55, nachts 45 bzw. 40 dB(A) / Mischgebiete tagsüber 60, nachts 50 bzw. 45 dB(A)) nicht überschritten werden.

Die unter Berücksichtigung der zulässigen Flächenschallpegel erreichten Werte liegen "für die Tageszeit zwischen $L_{WA} = 50$ und 65 dB(A)/m² und für die Nachtzeit zwischen $L_{WA} = 45$ und 50 dB(A)/m².

In einigen Teilbereichen ist Nachbetrieb nicht zulässig um die Richtwerte in der Nachbarschaft einzuhalten.

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"****Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB****BEGRÜNDUNG**

Die Gemeinde Rösrath nimmt mit der Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in Ergänzung zur Einschränkung bzw. Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlaß NW 1990 in Kauf, daß die Gewerbeflächen in ihrem Ausnutzungsgrad zum Teil relativ weitreichenden Einschränkungen unterliegen.

Die Restriktionen wurden bereichsweise so festgesetzt, daß einerseits in den Wohngebieten die Richt- bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, andererseits der Spielraum für die gewerbliche Nutzung durch die Gliederung der Flächen so groß wie möglich bleibt.

Die ohnehin durch Verkehrslärm vorbelasteten nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Wohngebiete sollen nicht zusätzlich durch Gewerbelärm beeinträchtigt werden.

Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden in der Planzeichnung überlagernd zur "Einschränkung" bzw. Gliederung nach Abstandserlaß NW 1990 festgesetzt.

Um mögliche Restriktionen auszuschließen, die sich für bestimmte Betriebe aus der strikten Anwendung der im Abstandserlaß geforderten Mindestabstände ergeben würden, soll der jeweils aktuelle Stand der Technik in die Beurteilung der Zulässigkeit (durch das Gewerbeaufsichtsamt) miteinbezogen werden.

In den Gewerbegebieten wird jeweils die maximale Grundflächenzahl gemäß BauNVO festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten, da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Flächen für Nebenanlagen und Erschließung auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Bei einer GRZ von 0,8 kann der Bauherr das Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen nach den jeweiligen Betriebserfordernissen selbst bestimmen. Eine Mindestfläche von 20 % des Grundstückes ist jedoch unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung der Flächen werden wie im Sondergebiet Handel folgende Maßnahmen empfohlen, bzw. festgesetzt:

1. Funktionsabhängige Flächenversiegelung

- o Stark frequentierte bzw. durch LKW genutzte Park- und Erschließungsflächen sollten einen wasserundurchlässigen Belag erhalten, um eine Grundwasserverschmutzung auszuschließen.

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRUNDUNG

- o Stellplätze, die weniger häufig genutzt werden (wie z.B. weiter entfernte Kundenparkplätze, die voraussichtlich nur in Stoßzeiten genutzt werden, Angestellten-Parkplätze und Fußwegeverbindungen) können mit einem breitfugig verlegten Pflaster relativ wasserdurchlässig befestigt werden.
- o Feuerwehrzufahrten, Containerstellplätze für die Lagerung nicht grundwassergefährdender Stoffe u.ä. können mit Rasengitterstein befestigt werden, der eine hohe Durchlässigkeit aufweist.

2. Dach- und Fassadenbegrünung

Die Dachflächen sollen zumindest teilweise begrünt werden (alle in Massivbauweise errichteten Gebäude mit großer Grundfläche); die Begrünung der Dächer kann zwar keinen vollen Ersatz für die versiegelte Fläche leisten, bietet aber Lebensraum für Kleinlebewesen und Insekten und verzögert den Wasserabfluß in Spitzenzeiten (z.B. bei Unwettern).

Die Beschränkung der verbindlichen Festsetzung auf massiv errichtete Gebäude von mehr als 1000 m² Grundfläche basiert auf dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz:

Da die Realisierung der Dachbegrünung einen entsprechenden statischen Nachweis und einen finanziellen Mehraufwand für Planung, Herstellung und Unterhaltung erfordert, wird sie nur bei solchen Gebäuden festgesetzt, bei denen der Eingriff in Form von Flächenversiegelung aufgrund ihrer Größe erheblich ist und die aufgrund ihrer massiven Bauweise mit zumutbarem Aufwand für die Dachbegrünung vorgesehen werden können.

Größere Gebäudekomplexe sollten eine Fassadenbegrünung erhalten. Sie trägt durch die optische Kaschierung großflächiger Außenwände wesentlich zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild bei. Entsprechende Kletterpflanzen benötigen kaum Grundfläche und entwickeln sich zudem relativ schnell, so daß auf diese Weise ein "Sichtschutz" schon erreicht werden kann bevor die anzupflanzenden Bäume diesen Zweck erfüllen.

Da sich eine Fassadenbegrünung mit erheblich geringerem Aufwand als eine Dachbegrünung realisieren läßt, für nahezu jeden Gebäudetyp geeignet ist und einen wertvollen Beitrag zur Eingriffsminimierung leistet (vor allem das Orts- bzw. Landschaftsbild wird positiv beeinflußt), wird sie bereits für Gebäude ab 500 m² Grundfläche und unabhängig von der Art des Bautyps (Massiv- oder Leichtbauweise) festgesetzt.

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

Eine Reduzierung der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ergibt sich durch die das Gebiet querende Hochspannungsleitung sowie eine Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost Telekom. In den jeweiligen Schutzzonen ist die Bauhöhe auf ca. 5,0 m bzw. 10,0 m; die Endwuchshöhe für Bepflanzungen auf ca. 12,0 bzw. 6,0 m reduziert. Im nordwestlichen Bereich des Gewerbeplans werden die angrenzende Wohnbebauung an der Scharrenbroicher Straße und die benachbarten Mischgebiete durch breite Pflanzstreifen optisch abgeschirmt.

Um auszuschließen, daß Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten in eine unerwünschte Konkurrenz zu den Betrieben im Ortskern treten, wird über eine entsprechende Festsetzung mit dazugehöriger Liste derjenige Einzelhandel ausgeschlossen, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf. Der übrige Einzelhandel soll vorbehaltlich der Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO dagegen weiterhin zulässig sein.

Südlich der Autobahnauffahrt befindet sich am westlichen Rand des Gewerbegebietes ein Wohnhaus. Auf Wunsch der Eigentümerin wird den vorhandenen baulichen Anlagen Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt. Dieser sogenannte "erweiterte Bestandsschutz" umfaßt, wie in den textlichen Festsetzungen als allgemein zulässig festgesetzt, auch Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen.

Das Wohngebäude liegt innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn A 3 von 40 m, wäre also nach der aktuellen Gesetzeslage nicht mehr zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt daher in seinen übrigen Teilen gewahrt.

Ein weiteres einzeln stehendes Wohnhaus befindet sich nördlich des Autobahnanschlusses unmittelbar an der L 288 innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 3. Eine solche Fläche schließt Wohnbebauung nicht zwangsläufig aus, im vorliegenden Fall sollte jedoch langfristig eine Verlagerung des Anwesens erfolgen, damit die Fläche in den zu entwickelnden Randbereich der Sülz integriert werden kann. Da der Bestand mit der festgesetzten Nutzung vereinbar ist, wird die Festsetzung eines Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO nicht erforderlich.

Die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet werden in der Umgebung der beiden Wohnhäuser so weit reduziert, daß die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50 bzw. 45 dB(A) tagsüber bzw. nachts) unterschritten werden.

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"**

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

Die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm wird durch einen Lärmschutzwall, der teilweise durch eine aufgesetzte Wand erhöht wird an der Autobahn A 3 reduziert, von der Brücke der Autobahnauffahrt ist jedoch mit Lärmeinwirkungen zu rechnen. Aus diesem Grund wird für das Gebäude die Schallschutzklasse 2 festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen, Lärmschutz an Straßen: Festsetzung von Schallschutzklassen 1-3 sowie Punkt 5.3 "Lärmschutzmaßnahmen an Straßen").

4.3. Mischgebiet

Der westlich an das Gewerbegebiet angrenzende Eicherhof wird als Mischgebiet festgesetzt. Damit soll dem Hof, der durch die Ausweisung des Gewerbeparks sein landwirtschaftlich genutztes Umfeld verliert, die Möglichkeit einer Umstrukturierung gegeben werden. Die Festsetzung des MI lässt neben nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (vorzugsweise Kleingewerbe und Handwerksbetriebe) auch Wohnnutzung zu und stellt somit eine angemessene Übergangszone vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet dar. Es wird durch einen breiten Grünstreifen zur Wohnbebauung hin abgeschirmt. Im Hinblick auf die Nutzungsstruktur der Umgebung (Wohnen) und die Lage fernab der Haupterschließungsstraßen werden die im Mischgebiet ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO) in Anwendung des § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

4.4. Flächen für die Abwasserbeseitigung, Hauptabwasserleitungen

Das Bebauungsplangebiet umfaßt auch die bisher zweistufig arbeitende Kläranlage der Gemeinde Rösrath. Auf dem Gelände der Anlage war bis Ende 1993 das Kompostierwerk der Gemeinde Rösrath untergebracht, das jedoch inzwischen ausgelagert wurde. Auf diese Weise wird Raum frei für den u.a. durch Ausweisung des Gewerbeparks notwendig werdenden Ausbau der Kläranlage, so daß eine fachgerechte Entsorgung auch der im Gewerbepark anfallenden Abwässer langfristig sichergestellt werden kann. Die erforderlichen Arbeiten wurden im Herbst 1994 begonnen und sollen vor Fertigstellung des Gewerbeparks abgeschlossen sein.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung des neuen Baugebietes und der Erweiterung der Kläranlage wird die Neuverlegung des unterirdischen Abwassertransportsammlers von der Ortslage Rösrath zum Klärwerk erforderlich. Der neue Sammler verläuft in Anlehnung an die geplante Gliederung des Gewerbegebietes zunächst unmittelbar neben einem vorhandenen Entwässerungsgraben und biegt dann rechtwinklig zum Gelän-

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

de der Kläranlage ab. Die Leitungstrasse und ihre Zugänglichkeit werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger gesichert. Westlich der Erschließungsstraße wird eine kleinere Fläche für die Abwasserbeseitigung vorgesehen, die ein Trennbauwerk enthält. Der Transportsammler mit der Nennweite DN 2300 erfordert einen seitlichen Abstand von jeweils ca. 4,0 m beiderseits der Achse, der durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt wird.

Die Weiterleitung des geklärten Abwassers zum Vorfluter Sülz erfolgt südlich des Kläranlagengeländes z.T. über Privatgelände und wird durch die Festsetzung eines entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Entsorgungsträger öffentlich-rechtlich gesichert.

Zur optischen Abschirmung wird entlang der Kläranlagengrenze ein mindestens 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Im räumlichen Zusammenhang mit der Einleitung des Regenwassers in die Sülz ist an der südöstlichen Plangebietsgrenze ein Regenrückhaltebecken mit ausreichender Kapazität sowie eine Regenwasserklärung vorgesehen.

Die Fläche wird nach Herstellung des Rückhaltebeckens in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserbeseitigung soweit als möglich bepflanzt.

Der Zugang zu der o.a. Einrichtung erfolgt über die Anbindung des Rambrücker Mühlenweges.

Ein größtenteils unterirdisches Schachtbauwerk befindet sich neben der Hauptschließungsstraße in Höhe des Mastes 10 der Hochspannungsleitung.

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
BEGRÜNDUNG

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. Halbanschluß an die Bundesautobahn A 3 (Köln-Frankfurt)

Im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbepark "Scharrenbroich" wird gemäß Ausweisung im Landesstraßenbauplan 1993-1997 (als Planungsreserve) ein Halbanschluß an die Autobahn A 3 (d.h. Auf- und Abfahrtmöglichkeit nur in bzw. aus Richtung Köln) realisiert, der östlich der Autobahn an die Landesstraße L 288 anknüpft. Auf diese Weise soll sowohl der Ortskern Rösrath entlastet als auch der Gewerbepark unmittelbar erschlossen werden. Zusätzlich wird die östliche Richtungsfahrbahn der A 3 um eine Spur erweitert.

Anhand des in einem früheren Planfeststellungsverfahren erarbeiteten Trassenentwurfs (Variante 3), und zweier im Zuge des Bebauungsplan-Vorentwurfs neu entwickelter Trassenvarianten (Varianten 1 und 2) wurde die mögliche Lage des Autobahnanschlusses im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange diskutiert und mit einer nahezu einstimmigen Aussage zugunsten der Variante 2 abgeschlossen.

Die Trassenführung dieser flächensparsamen Variante wurde im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Autobahnamt Köln und dem Rheinischen Straßenbauamt Gummersbach durch entsprechende Berechnungen des Ingenieurbüros Kocks Consult ausgearbeitet. Der Autobahnanschluß wurde in Abstimmung mit den betroffenen Behörden und dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr in das Bebauungsplanverfahren integriert, um - unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger - die städtebauliche Planung zu optimieren. Die Abstimmung der Planung erfolgt somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (§ 37 Abs. 2 StrWG NW).

Der Autobahnanschluß von den Ein- bzw. Ausfädelungsspuren an der A 3 bis zur Einmündung in die L 288 einschließlich der konstruktiv notwendigen Böschungen und Brückenbauwerke liegt im Zuständigkeitsbereich des Rheinischen Straßenbauamtes Gummersbach und wird in Absprache mit der o.g. Behörde als Verkehrsfläche ohne nähere Definierung festgesetzt. Das RSBA ist so in der Lage, die Bepflanzung der Böschungen, die Herstellung von Dienstwegen, Sicherungsmaßnahmen u.ä. bedarfsgerecht nach eigenem Ermessen auf diesen Flächen herzustellen. Dies bedeutet, daß die festgesetzte Verkehrsfläche nicht mit versiegelter Fläche gleichzusetzen ist, sondern lediglich die Zweckbindung dokumentiert.

Der Verlauf der östlichen Straßenbegrenzungslinie an der Autobahn ergibt sich aus der errechneten Schnittlinie der Böschungsfläche des Lärmschutzwalles mit dem anstehenden Gelände.

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRUNDUNG

Die Böschungsausbildung des Lärmschutzwalles wurde gemäß der Richtzeichnung für Lärmschirme außerhalb von Kunstbauten (RiZaK 88) mit folgenden Böschungsverhältnissen ermittelt:

westliche Seite des Walls:

Neigung 1:1,5

östliche (straßenabgewandte) Seite des Walls:

Neigung 1:1,5

Die Höhe des Lärmschutzwalls bezieht sich auf die Gradienten der Achse 2 bzw. der Achse 92.

Der Anschluß an die Autobahn A 3 durchschneidet das Gebiet des Gewerbe parks Scharrenbroich im südlichen Teil und trifft ca. 100 m nördlich der Ortslage Rambrücken auf die Landesstraße L 288. Der Kreuzungsbereich wird konventionell mit Abbiegespuren und Lichtsignalanlagen gestaltet.

Da die Anbindung des Gewerbe parks an den Autobahnanschluß kreuzungsfrei erfolgen soll, wird eine Schleife eingehängt, die den Zubringer unterquert, im weiteren Verlauf das Gewerbegebiet zentral erschließt und in Höhe des "Pannhofes" auf die L 288 trifft. Die besondere Form dieses plangleichen Knotenpunktes wurde im Rahmen eines Abwägungsprozesses wegen seiner gegenüber anderen Lösungen erhöhten Verkehrssicherheit und -qualität ausgewählt. Der erhöhte Flächenbedarf dieser Lösung wird durch eine gegenüber anderen Knotenpunktausbildungen geringere Schadstoff- und Lärm belastung wieder ausgeglichen.

Die 40 m-Zone ist als von Bebauung freizuhaltende Schutzzone im Plan ausgewiesen. Auf die jeweils zu beachtenden Nutzungseinschränkungen in der 40 m- bzw. 100 m-Zone wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen; darüber hinausgehende Einzelheiten sind dem § 9 Abs. 1 und 2 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu entnehmen.

5.1.1. Öffentlicher Pendlerparkplatz

In unmittelbarer Nähe zur Autobahn-Auf- und Abfahrt wird zwischen Gewerbe flächen und Kläranlage ein Pendlerparkplatz für ca. 100 Fahrzeuge eingerichtet. Auf diese Weise soll die Bildung von Fahrgemeinschaften begünstigt werden. Die Lage wurde so gewählt, daß durch die entstehenden Emissionen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen entstehen.

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

5.2. Erschließung des Gewerbegebietes

Über die an den Autobahnanschluß angehängte Schleife und ihre Weiterführung in nördlicher Richtung wird der gesamte Gewerbepark zentral erschlossen, ohne daß empfindliche Wohnbereiche tangiert werden. Von dieser Trasse, die für den Begegnungsfall Lastzug/Lastzug dimensioniert, mit Parkstreifen (teilweise auch für LKW) sowie Geh-/Radwegen versehen und als Allee gestaltet wird, zweigen 4 untergeordnete Stichstraßen mit schmalem Querschnitt ab. Sie dienen der Erschließung der Gewerbegebiete und sollen durch ihren Ausbau (mit PKW-Stellplätzen), einseitigem Gehweg (frei für Radfahrer) und Baumpflanzungen ebenfalls dem angestrebten durchgrünten Charakter des Gewerbeparks Rechnung tragen.

Ein kombinierter Rad-/Gehweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) verbindet die Scharrenbroicher Straße im Westen mit ihrer Fortführung im östlichen Teil des Gebietes. Durch den Rückbau dieses Zwischenstücks soll die Einfahrt von Gewerbeverkehr in das Wohngebiet an der Scharrenbroicher Straße ausgeschlossen und durch die Entsiegelung gleichzeitig dem Minimierungsgebot des § 8a BNatSchG bzw. des § 3 Landschaftsgesetz (LG) NW Rechnung getragen werden.

Die Baumstandorte entlang der Straßen sind im Bebauungsplan als empfohlene Standorte eingetragen, da ihre genaue Anordnung erst im Zuge der endgültigen Straßenausbauplanung in Kenntnis der erforderlichen Grundstückszufahrten festgelegt werden kann.

Die Erschließung der südlich des Gewerbeparks gelegenen Ansiedlung am Rambrücker Mühlenweg erfolgt über die südliche Erschließungsschleife und die eingehängte Stichstraße mit Wendehammer, die mit gerinem Querschnitt bis zum bereits bestehenden Rambrücker Mühlenweg weitergeführt wird.

5.3. Lärmschutzmaßnahmen an Straßen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen von der Bundesautobahn A 3 und im Osten von der Landesstraße L 288 tangiert, der neue Autobahnhalbanschluß durchquert das Gebiet. Die genannten Straßen bestimmen weitgehend die im Plangebiet anzutreffende Verkehrslärmsituation.

Im Rahmen des Lärmgutachtens vom Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner wurde die Verkehrslärmimmissionssituation im Plangebiet unter Berücksichtigung des bereits im Rahmen der Planfeststellung (§ 38 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 3 FStrG) vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Wall mit abschnittsweise aufgesetzter Wand) entlang der A 3 untersucht.

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"**

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

Die Berechnung der Immissionen erfolgt nach den Kriterien "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 (RLS-90) der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen" und wurde getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum vorgenommen.

Demnach werden sowohl im Einflußgebiet der L 288 als auch im Einwirkungsgebiet der BAB A 3 die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für WA-Gebiete im Nordteil des Plangebietes, für Mischgebiete im Nord- und Südteil des Plangebietes und in unmittelbarer Nachbarschaft zur BAB 3 auch für Gewerbegebiete überschritten, wobei besonders der südlichste Teil betroffen ist, in dem keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte erfordern nach Ansicht des Gutachters aktive bzw. passive Lärminderungsmaßnahmen, die den ermittelten Lärmschutzklassen I-III (siehe Anlage B 5 zu den textlichen Festsetzungen) zugeordnet sind.

Im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) sind "für alle Bereiche, in denen eine Überschreitung des Orientierungswertes gemäß DIN 18005 für Verkehrslärm vorliegt, passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für die noch zu bauenden Häuser können diese auch in Form einer geeigneten Grundrißgestaltung vorgenommen werden."

Aus den o.g. Gründen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Einbau von Schallschutzfenstern der Klassen 1 bis 3 samt u.U. erforderlichen Nebeneinrichtungen in den betroffenen Gebieten verbindlich festgesetzt.

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
BEGRÜNDUNG

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Das Geh- und Fahrrecht Nr. 1 dient dem Zugang zum parallel zur Autobahn A 3 verlaufenden Siefen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Auf diese Weise können Umgestaltungs-, Pflanz- und Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 2 dient der Sicherung der Leitungstrasse von Regenrückhaltebecken im Areal der Kläranlage zur Sülz. Zusätzlich erfolgt die Erschließung des einzigen Anliegers über diese Trasse.

Die Geh- und Fahrrechte Nr. 3 sichern die Zugänglichkeit der Hochspannungsmasten für Wartungs- und Reparaturarbeiten.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 4 sichert die Zufahrt zu dem unter erweitertem Bestandsschutz stehenden Gebäude südlich der Autobahnzufahrt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 5 dient der Erschließung des westlich angrenzenden Mischgebietes und sichert die Zugänglichkeit des östlich gelegenen Feuchtgebietes für Pflegemaßnahmen.

Durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 6 wird der Abwassertransportsammler in seiner Trasse gesichert und ist für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich.

Die Gehrechte Nr. 7 und 8 sichern der Gemeinde die Option, die in ihrer jetzigen Form zum Abbruch bestimmten Brücken an der Scharrenbroicher Straße und am Rambrücker Mühlenweg in einer dem Hochwasserschutz gemäßen Bauweise als Fuß- und Radwegebrücken neu zu errichten.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Nr. 9, 10 und 11 sichern die Trasse des Auslasses der Kläranlage Rösrath sowie ihre Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten.

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"**

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG**7. SCHUTZZONEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN UND -TRASSEN****7.1. Hochspannungsleitung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer 110/380 kV-Hochspannungsleitung durchquert, die, von Südosten kommend, zunächst parallel zur Autobahn verläuft und dann, ca. 100 m südöstlich des Eicherhofes, etwa rechtwinklig nach Nordosten abknickt und diese Richtung bis zur Grenze des Plangebietes beibehält.

Im südlichen Teil (bis ca. 200 m südwestlich des Mastes Nr. 8) beträgt die Breite der Schutzzone jeweils 34 m (parallel zur Leitung), an der o.a. Stelle verengt sie sich auf 30 m. Innerhalb dieser Schutzzone ist im Hinblick auf erforderliche Abstände sowie ein mögliches Ausschwingen der Leitungen nur eine maximale Gebäudehöhe von ca. 5,0 m bzw. 10,0 m sowie eine Endwuchshöhe für Bepflanzungen von ca. 6,0 m bzw. 12,0 m möglich. Die zulässigen Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan auf Normal Null bezogen, um auch bei teilweise notwendigen Geländemodellierungen eine eindeutige Bezugsebene zu gewährleisten.

Da wissenschaftliche Untersuchungen des im Umfeld von Hochspannungsleitungen nachgewiesenen elektrischen Spannungsfeldes noch keine abschließenden Aussagen zu den Auswirkungen auf den menschlichen Körper treffen, von einer Beeinträchtigung jedoch auszugehen ist, wird für die Nutzung der Flächen innerhalb des Schutzstreifens folgende Einschränkung empfohlen:

Innerhalb der Schutzzone von beidseitig 30 bzw. 34 m entlang der 110/380 kV-Hochspannungsleitung sollten nur solche baulichen Anlagen errichtet werden, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (also keine Büros/Werkstätten u.ä.).

Um die Fundamente und damit die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden, wird von den zuständigen Stellen des RWE auch hier eine Schutzzone gefordert. Demnach ist ein Kreis mit Radius 15,0 m um den Mast herum von Bebauung freizuhalten.

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

7.2. Richtfunktrasse

Innerhalb des Bebauungsplangebietes "Gewerbepark Scharrenbroich - Süd" verläuft unmittelbar östlich der Autobahn A 3 und parallel zu ihr eine Richtfunktrasse für den Fernmeldeverkehr der Telekom. In der entsprechenden Schutzzone (die nachrichtlich dargestellt ist), die sich vom östlichen Fahrbahnrand der A 3 ca. 100 m nach Osten erstreckt, wird eine Begrenzung der Bauhöhe auf 10,0 m festgesetzt, um den Funkverkehr nicht zu beeinträchtigen.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 BEGRÜNDUNG

8. VER- UND ENTSORGUNG

Im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung innerhalb der neuen Gewerbegebäuden wird neben dem Versorgungsnetz (Gas, Wasser, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) auch das künftige Kanalisationssystem geplant und in seiner Dimensionierung und Trassenführung festgelegt.

Die Gasversorgung wird durch Anschluß des im Straßenraum neu zu verlegenden Netzes an die bereits vorhandenen Gasleitungen in der Sülztalstraße und der Scharrenbroicher Straße (teilweise in der öffentlichen Grünfläche) hergestellt.

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung ist der Anschluß des im Trennsystem herzustellenden Netzes an die ausgebauten Kläranlage bzw. die Regenwasserkläranlage im Süden des Plangebietes vorgesehen.

Erforderliche bauliche Anlagen wie z.B. Trafostationen werden, soweit möglich, am Rand des öffentlichen Straßenraumes untergebracht oder ggf. als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO inner- oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt.

8.1. Oberflächenwasserbehandlung

Die - aus ökologischer Sicht wünschenswerte - Versickerung des von Dachflächen anfallenden Regenwassers ist aufgrund der in der Sülzaue anzutreffenden hydrogeologischen und hydraulischen Gegebenheiten nicht flächendeckend möglich.

Im Rahmen eines entsprechenden Gutachtens (Kühn Geoconsulting) zeigte sich, daß die "in den Beobachtungspegeln gemessenen Wasserstände zwischen 0,30 und 1,30 m unter Geländeoberkante" liegen.

"Dies bedeutet, daß eine Versickerung des anfallenden Regenwassers in tieferen Bereichen aufgrund der hohen festgestellten Grundwasserstände nicht durchgeführt werden kann. Damit entfällt die Möglichkeit, das Wasser über Sickerschächte in den Untergrund einzuleiten."

Auch die Versickerung über Rigolen erscheint problematisch: da aus konstruktiven Gründen die Sohle der Rigolen (ca. 1,30 - 1,50 m u. OKG) im Grundwasserschwankungsbereich liegt, ist ein ausreichender Schutz des Grundwassers hier ebenfalls nicht gewährleistet.

Die Entwässerung über Sickermulden, die im Normalfall von den o.a. Versickerungsarten den größten Grundwasserschutz gewährleistet, dürfte wegen der relativ hohen Dichte des Gewerbegebietes und des verhältnismäßig großen Flächenbedarfs für die Mulden ebenfalls nur in Einzelfällen realisierbar sein:

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

"Wird für die Mulden eine kleinere Grundfläche gewählt, ergibt sich daraus entsprechend eine größere Sohltiefe und damit verbunden wiederum ein geringerer Grundwasserabstand".

Generell wird daher vorgesehen, das Regenwasser nach entsprechender Klärung in den Vorfluter einzuleiten (siehe Festsetzungen der Flächen für Regenwasserkklärung und -rückhaltung).

Für die Behandlung des Dachflächenwassers kommen alternativ bzw. zusätzlich folgende Konzepte in Betracht, die gemäß der individuellen Verhältnisse Anwendung finden sollten:

- Sammlung des Dachflächenwassers für eine Weiterverwendung als Brauchwasser z.B. für LKW-Waschplätze (Klärung des Abwassers erforderlich!) oder, nach einer Aufbereitung für die WC-Spülungen.
- Sammlung des Dachflächenwassers in Zisternen oder Teichen innerhalb der Grünflächen und Nutzung für die Bewässerung der Grünflächen bzw. zur Verzögerung des Wasserabflusses in den Vorfluter während der Spitzenabflußzeiten (nach starken Regenfällen).

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt regelmäßig über Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Im räumlichen Zusammenhang mit der Einleitung des Regenwassers in die Sülz ist am südlichen Rand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken mit ausreichender Kapazität sowie eine Regenwasserkklärung vorgesehen.

Die Fläche wird nach Herstellung des Rückhaltebeckens in Absprache mit dem Träger der Anlage so weit als möglich bepflanzt und ist von der Erschließungsstraße des Rambrücker Mühlenweges aus erreichbar.

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
BEGRÜNDUNG

9. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Die südlich der Kläranlage gelegenen Flächen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches liegen in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Entlassung dieser für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche aus dem Schutzgebiet wurde mit Schreiben vom 26.07.1994 bei der Bezirksregierung beantragt.

Der Gemeinde liegt die Zusage vor, daß die Entlassung der o.g. Flächen gleichzeitig mit der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen soll.

Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen für Ersatzmaßnahmen im "Kirschheider Broich" und im "Kupfersiefer Tal" verbleiben im Landschaftsschutzgebiet, da die Ersatzmaßnahmen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei öffentliche Grünflächen, durch die jeweils im Anschluß an die Gehrechte für beide Geh-/Radwegbrücken die Wege geführt werden sollen, bis sie an eine öffentliche Verkehrsfläche gelangen.

Der rückzubauende Bereich der Scharrenbroicher Straße ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da hier eine Gasleitung verläuft, deren Trasse zugänglich bleiben soll.

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
BEGRÜNDUNG

11. **EINGRIFFSREGELUNG GEMÄSS § 8a BNatSchG**
(UMWELTVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE, LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER
FACHBEITRAG UND GRÜNORDNUNGSPLAN)

11.1. **Abwägung zur Größenordnung der Eingriffe und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

11.1.1. **Grundlagen**

Rechtsgrundlage der Abwägung ist neben § 1 Abs. 6 BauGB der § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, der die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege fordert der § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Die tatsächliche Größenordnung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe wird durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgestellt. Die dazu angewandten wissenschaftlichen Verfahren sind dort im einzelnen dargestellt. In die Abwägung sind sowohl die Möglichkeiten der Eingriffsminimierung als auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eingestellt. Die Belange des Naturschutzes im Sinne der Eingriffsregelung werden im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches als gleichwertiger öffentlicher Belang, im Rahmen dieses Bebauungsplanes gegenüber den Belangen der Wirtschaft (Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet) und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie des Verkehrs beurteilt.

Die vorliegende Planung wurde unter Beachtung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum "Gewerbepark Scharrenbroich", Teilbereich II, entwickelt.

Die in der UVS herausgearbeiteten Konfliktbereiche von Biotopen, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung bildeten die Grundlage, um bereits in der Planungsphase wertvolle und erhaltenswerte Flächen für die Funktionen des Naturhaushaltes weitestgehend von der Bebauung freizuhalten. Somit konnten in zahlreichen Bereichen erhebliche Eingriffe in ökologisch wertvolle Bereiche frühzeitig vermieden bzw. minimiert werden.

11.1.2. **Eingriffsvermeidung und -minimierung**

Die Möglichkeit einer Eingriffsvermeidung wäre beim Verzicht auf die Sonder- und Gewerbegebietsausweisung und den Autobahnhalbanschluß oder die Ansiedlung der Gewerbeflächen an anderer Stelle gegeben.

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

Ein Verzicht auf die Ausweisung ist im Sinne der oben beschriebenen Belange nicht möglich. Eine Ausweisung von Gewerbeflächen an anderer Stelle ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft worden. Geeignete Flächenalternativen sind jedoch, wie bereits unter Punkt 1. ausführlich dargelegt, in der Gemeinde Rösrath nicht gegeben. Der Autobahnhaltanschluß ist nur in räumlichem Zusammenhang mit der Autobahn selbst und außerhalb der Ortslage zu realisieren, so daß seine weiträumige Verlagerung ebenfalls nicht möglich ist.

Somit bleibt für die Ausweisung der Gewerbeflächen im räumlichen Zusammenhang mit dem Autobahnanschluß nur das Gebiet südlich der Ortslage Rösraths im "Scharrenbroich", wo bereits ein kleineres Gewerbegebiet existiert.

Auf der Grundlage der hier geschilderten Rahmenbedingungen wurden die Möglichkeiten der Eingriffsminimierung weitgehend genutzt, eine detaillierte Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Als übergeordnetes Planungsziel ergibt sich die Schaffung eines Gewerbeparks mit Begrünungsmaßnahmen, die nicht nur gestalterische bzw. städtebauliche Gesichtspunkte berücksichtigen, sondern auch ökologische Qualitäten aufweisen.

Konkret bedeutet dies, daß Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie umfangreiche Heckenpflanzungen eine für Menschen, Pflanzen und Tiere vergleichsweise günstige Umgebung innerhalb des Bebauungsplangebietes schaffen.

Wertvolle Biotope in den Randbereichen werden durch ergänzende Grünstrukturen auf den künftigen Gewerbeflächen zu einem umfassenden Grünsystem vernetzt, das sowohl Pflanzen als auch Tieren "Vernetzungskorridore" innerhalb des Gewerbeparkes offenhält und den Austausch zwischen Gewerbegebiet und Umgebung ermöglicht. Die Möglichkeiten der Eingriffsminimierung wurden weitgehend genutzt, eine detaillierte Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan.

Die Umsetzung im Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

11.1.3. Abgrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches bezüglich der potentiellen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Abgrenzung der beiden Plangebiete "Gewerbepark Scharrenbroich Nord und Süd" erfolgte so, daß ein Großteil der zu leistenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

mit der Eingriffsfläche durchgeführt werden kann. Ergänzt werden die im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch ein zusammenhängendes Teilstück des Ufer- bzw. Auenbereiches der Sülz, der sich vom Plangebiet aus in südlicher Richtung bis zum Kirschheider Broich erstreckt. Hier sollen, wie auch im Plangebiet selbst, Ausgleichsmaßnahmen für den Wegfall von Retentionsflächen innerhalb des Gewerbeparks Scharrenbroich realisiert werden. Die Maßnahmen, deren wesentliches Ergebnis die Wiederherstellung von Retentionsraum in gleichem Umfang wie vor dem Eingriff sein wird, führt zusätzlich zu einer wesentlichen ökologischen Aufwertung der Gewässerrandbereiche.

Bislang wurden die Randbereiche bis hin zur Oberkante der abschnittsweise stark verbauten Ufer intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wird das Gewässerprofil wesentlich verbreitert, so daß der Fluß Raum zum Mäandrieren erhält, der bei Hochwasserereignissen als Retentionsraum dient. Anstelle der intensiven Acker- und Weideflächen tritt wieder eine typische Auenvegetation. Daher wird hier über das durch die Reduzierung des Überschwemmungsgebietes geforderte Maß hinaus Ausgleich geleistet. Dieser "Überschuß" wird auf den Eingriff durch die Realisierung der Gewerbegebiete angerechnet.

Eine weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird in Abstimmung mit den betroffenen Behörden außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches im Kupfersiefer Tal östlich der L 288 durchgeführt.

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Bereichen wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und wird mit deren Einverständnis, teilweise auf der Basis der wasserrechtlichen Plangenehmigung, durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 6, Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG rechtsverbindlich gesichert.

Die erforderlichen Plangenehmigungen wurden von der Gemeinde Rösrath beantragt, die Durchführung der Maßnahmen obliegt der Gemeinde bzw. dem von ihr beauftragten Entwicklungsträger.

Die planerischen Einzelheiten der außerhalb des Bebauungsplan- Geltungsbereiches zu leistenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem in der Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 BEGRÜNDUNG

11.1.4. Abwägung zur Größenordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unter den oben dargestellten Bedingungen erreichen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan "Gewerbepark Scharrenbroich-Süd" etwa 67 % (ohne Berücksichtigung des Autobahnzubringers, der getrennt zu betrachten ist und ausschließlich durch Maßnahmen im Kupfersiefer Tal ausgeglichen wird) der Größenordnung der zu erwartenden Eingriffe:

Der Kompensationsbedarf beträgt 13,3 Hektar:

Gewerbegebiete mit GRZ 0,8	8,70	ha
Sondergebiet mit GRZ 0,8	0,65	ha
Ausbau der Kläranlage	0,10	ha
zugeordnete Verkehrsflächen	1,45	ha
Regenwasserrückhaltung u. -klärung	0,01	ha
Abgrabungen "Im Auel/Steeg"	0,29	ha
Abgrabungen Kirschheider Broich	<u>2,10</u>	ha
	13,30	ha

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1, 2 und 3 sowie auf der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Sülzaue zwischen dem Südende des Bebauungsplan - Geltungsbereiches und dem Kirschheider Broich durchgeführt.

Es können 8,9 ha auf diesen Flächen ausgeglichen werden, so daß sich hier ein Kompensationsdefizit von 4,4 ha ergibt.

Der Kompensationsbedarf für den Autobahnzubringer beträgt etwa 3,93 Hektar:

Versiegelte Flächen	2,9	ha
Dämme	1,0	ha
Gabionen	<u>0,03</u>	ha
	3,93	ha

Der Kompensationsbedarf von 3,93 ha bezieht sich auf eine Biotopwertsteigerung der im Kupfersiefer Tal (außerhalb des Bebauungsplan - Geltungsbereiches) durchzuführenden Maßnahmen von 8 Punkten (nach SPORBECK).

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"**

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

Dies bedeutet, daß durch die Maßnahmen (Rückbau bzw. Entfernen eines Wegedamms, Gehölzpflanzungen) eine entsprechende Aufwertung in Bezug auf die zur Verfügung stehende Fläche erfolgen muß. Der Autobahnzubringer ist in jedem Fall zu 100 % auszugleichen.

Gleiches gilt für die Erweiterung der östlichen Richtungsfahrbahn, die mit einem Kompensationsbedarf von ca. 2,15 ha zu Buche schlägt. Die ursprünglich für Ausgleichsmaßnahmen vom Autobahnamt Köln vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb des Gewerbe parkes, so daß für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, die in den Aufgabenbereich des Rheinischen Straßenbauamtes Gummersbach bzw. des Autobahnamtes Köln fallen, eine neue Ausgleichs- und Ersatzfläche innerhalb des Gemeindegebietes gefunden werden muß.

Die Kompensation von 67 % der Eingriffe wird im Rahmen der Abwägung aller zu betrachtenden Belange untereinander als hinreichender Ausgleich gewertet. Dabei wird in die Abwägung insbesondere eingestellt, daß eine weitere Eingriffsminimierung nur unter Verzicht auf die den Belangen der Wirtschaft und der Bevölkerung dienenden Vorhaben und die damit verbundenen Arbeitsplätze möglich wäre und weitere potentielle Ersatzflächen in der Umgebung des Plangebietes nicht zur Verfügung stehen.

GEMEINDE RÖSRATH**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"**

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG**12.****DURCHFÜHRUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**

Die entsprechend festgesetzten Flächen dienen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Realisierung des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeparks Scharrenbroich und Straßenbaumaßnahmen erfolgt. Die Flächen sind städtebaulich erwünscht und sinnvoll eingebunden (der Sülzbereich als überörtlich bedeutsamer Grünzug und Naherholungselement; der Graben als ökologisch bedeutsame Grünachse zwischen Teilbereichen des Gewerbegebietes; die Schutzhecken im Sinne einer Verbindung der Biotope und Grünbereiche und einer Gliederung der Gewerbeflächen). Im Zuge dieser Ausgleichsmaßnahmen wird auch die Wiederherstellung des Überschwemmungsraums der Sülz realisiert: durch die Ausweisung des Gewerbeparks wird in den im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellten amtlichen Überschwemmungsbereich eingegriffen.

Eine der Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Bereiche war der 100 %ige Ausgleich des wegfallenden Retentionsvolumens an anderer Stelle innerhalb der Sülzaue.

Ein Teil dieses ersatzweise zu schaffenden Volumens lässt sich im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen im Uferbereich östlich der L 288 (Bebauungsplan 25/I), ein weiterer Teil innerhalb der 35 m breiten Uferschutzone im Bebauungsplan 25/II realisieren.

Um einen 100 %igen Ersatz für wegfallende Retentionsflächen gewährleisten zu können, werden entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit den betroffenen Behörden auch außerhalb der Bebauungsplan-Geltungsbereiche (jedoch innerhalb des Gemeindegebietes) durchgeführt.

Die Flächensicherung erfolgt hier auf der Basis städtebaulicher Verträge, die Einzelheiten der Planung bzw. Durchführung der Maßnahmen sind in den wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

Die Kompensationsmaßnahmen sind jeweils durch die Gemeinde Rösrath bzw. dem von ihr beauftragten Entwicklungsträger spätestens 2 Jahre nach Beginn des Eingriffs durchzuführen.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 BEGRÜNDUNG

12.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12.1.1. Fläche Nr. 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die entsprechend festgesetzte Fläche südöstlich des Eicherhofs dient der langfristigen Entwicklung und Erhaltung des dort vorhandenen Feuchtbiotops. Im Zusammenhang mit dem angrenzenden breiten Grünstreifen (Pflanzgebot), der nach Südwesten und Nordwesten bis zur ökologisch hochwertig bepflanzten Böschung der Autobahn A 3 führt und östlich entlang der Scharrenbroicher Straße weiterläuft wird so ein größerer und im Sinne der Biotopvernetzung wertvoller Grünzug geschaffen.

12.1.2. Fläche Nr. 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der Verbesserung der ökologischen Situation des Fließgewässers durch die Anlage einer standorttypischen Grabenrandbepflanzung, die Rückführung des Grabens in einen naturnahen Zustand und die Extensivierung der Pflegemaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes.

12.1.3. Fläche Nr. 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmen im Uferbereich der Sülz dienen neben der Wiederherstellung von Retentionsraum im wesentlichen der Vernetzung von Biotopen mit gleichen Funktionen für Flora und Fauna. Durch die naturnahe Gestaltung vor allem des westlichen Sülzufers bei gleichzeitiger Entfernung der noch vorhandenen Ausbauelemente werden vermehrt auentypische Lebensräume (z.B. Trittsteinbiotope) zur Verfügung gestellt.

12.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechend festgesetzten Schutzhecken - Streifen von zumeist 2,0 bzw. 5,0 m Breite - dienen als Sichtschutz zur Kläranlage Rösrath sowie zur Abschirmung der Gewerbebetriebe gegenüber den Haupterschließungstrassen (dort v.a. der Geh- und Radwege). Der Schutz besteht vor allem in der psychologischen

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 BEGRÜNDUNG

13. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ZU DEN EINGRIFFSGRUNDSTÜCKEN

Die Zuordnung durch die Gemeinde Rösrath bzw. den von ihr beauftragten Entwicklungsträger durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsgrundstücken zum Zweck der Kostenverteilung gemäß § 8a Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt auf der Grundlage der nachfolgend dargelegten prozentualen Zuordnung. Nähere Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Prozentuale Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten der auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 1, 2 und 3 sowie im außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen "Kirschheider Broich" (siehe Bebauungsplan) durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Einzelnutzungen wie folgt zuzuordnen:

Gewerbegebiete mit GRZ 0,8	65,41 %
Sondergebiete mit GRZ 0,8	4,88 %
Ausbau der Kläranlage	0,75 %
zugeordnete Verkehrsflächen	10,90 %
Regenwasserrückhaltung u. -klärung	0,07 %
Abgrabungen "Im Auel/Steeg"	2,18 %
Abgrabungen Kirschheider Broich	<u>15,78 %</u>
	100 %

Die Kosten für die außerhalb des Geltungsbereiches im Kupfersiefer Tal (siehe Grünordnungsplan) durchzuführenden Ersatzmaßnahmen sind zu 100 % dem Autobahnhalbanschluß an die BAB 3 (Köln/Frankfurt) zuzuordnen.

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

14. KLIMA

Aufgrund der während der Offenlage des Bebauungsplanes eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange und der Bürger hinsichtlich einer möglichen klimatischen Veränderung nach der Realisierung des Gewerbeparks wurde bei dem Büro für Umwelttechnologie in Paderborn eine klimatologische Stellungnahme zum Gewerbepark Scharrenbroich in Auftrag gegeben.

Sie ist dem Bebauungsplan als Anlage B beigelegt.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu der Feststellung, daß eine Bebauung des Gewerbegebietes aus klimatologischer Sicht dann unproblematisch ist, wenn mehrheitlich folgende Empfehlungen eingehalten werden:

1. Freihalten eines mindestens 50 m, besser noch 100 m breiten Grünzuges südlich des Pannhofes mit Ausrichtung Südost-Nordwest (vgl. Abb. 3.5). Innerhalb dieses Grünzuges sollten keine stärkeren Emissionen erfolgen. Der Grünzug sollte mit Frei- und Rasenflächen sowie einzelnen Busch- und Baumgruppen (Kronenhöhe < 20 m) ausgestattet sein.
2. Festschreiben einer maximalen Bebauungshöhe von 15 m ü. Grund im Bebauungsplangebiet. Nach Möglichkeit sollte die zukünftige Gewerbebebauung auch keine zu starken Höhenunterschiede aufweisen, um eine möglichst "glatte" Überströmung zu gewährleisten.
3. Festschreiben eines maximalen Versiegelungsgrades von 40 % innerhalb der Wohnbebauung "Scharrenbroicher Straße". Um eine zu hohe Wärmeverlusttagsüber und nachts zu vermeiden, sollten größere zusammenhängende Grünflächen innerhalb der Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Gewerbeparks Scharrenbroich sollte 60 % nicht übersteigen (gilt bzgl. der Gesamtfläche). Grünanpflanzungen sind in erster Linie an den Rändern des Gewerbegebietes vorzusehen (Pufferzonen zur Umgebung, Ausnahme: Ventilationsbahn Grünzug). Diese Immissionsschutzstreifen sollten eine Tiefe von mindestens 10 m, besser 20 m aufweisen und mit dichter, hoher Vegetation bestückt sein.

Für die inneren Flächen des Gewerbeparks sind einzelne "Grünoasen" zum Aufenthalt im Freien sowie begrünte Parkplätze vorzusehen. Die übrigen versiegelten Bereiche (Hallendächer, Lagerplätze u.ä.) sorgen durch die einsetzende Konvektion für einen verstärkten Vertikalaustausch.

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

4. Reduktion der Emissionen im gesamten Bebauungsplangebiet. Um die Belastung der angrenzenden Siedlungsflächen so gering wie möglich zu halten, sollten Schadstoffemissionen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dies kann durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken, energiesparendes Bauen (auch unter Einsatz von Sonnenenergie z.B. für die Wohnbebauung), ein Verkehrskonzept für den Gesamtraum, Beschränkungen oder Verboten bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Vorschriften über den Heizenergieeinsatz und ähnliches erfolgen.

Die Empfehlungen wurden im Entwurf weitgehend berücksichtigt:

Zu 1.: Im nördlichen Teilbereich ist die Anregung in Form des Grünzuges Sülzaue - Naturschutzgebiet - Streuobstwiesen am Pannhof mit auslaufenden "Ästen" Richtung Brander Straße und Richtung Ortskern weitgehend realisiert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ergab sich lediglich eine geringfügige Verschiebung des Grünzuges nach Norden.

Der Grünzug ist frei vom emittierenden Anlagen und wird gemäß der festgesetzten Pflanzgebote vielfältig und abwechslungsreich gestaltet.

Der Anregung wird somit entsprochen.

Zu 2.: Die maximale Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan auf bis zu 3 Vollgeschosse bzw. ca. 15 m Firsthöhe festgesetzt. Im Gewerbegebiet ergibt sich eine Staffelung der Höhenfestsetzung zwischen ca. 5, 10 und 15 m Gebäudehöhe aus den Restriktionen, die die 110/380 kV-Hochspannungsleitung erfordert. Die Anregung wurde somit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3.: Im Bereich der Wohnbebauung ist mit einer GRZ von 0,4 zwar die höchstmögliche Grundflächenzahl gemäß BauNVO festgesetzt, es soll hier jedoch aus Gründen des dringenden Wohnbedarfs und aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit eine relativ hohe Verdichtung erreicht werden, die diesen Wert rechtfertigt.

Betrachtet man jedoch den hohen Anteil an Grünflächen im nördlichen Teilbereich (siehe auch Anlage 2 zum Bebauungsplan: Grünordnungsplan) so wird trotz der geltenden Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt ein Versiegelungsgrad erreicht, der in etwa den geforderten 40 % entspricht.

Innerhalb der Gewerbeflächen beträgt der zulässige Versiegelungsgrad 80 % gemäß Grundflächen-

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
BEGRÜNDUNG

zahl 0,8. Darin sind auch die Erschließungsflächen und Nebenanlagen enthalten, da die GRZ von 0,8 die Kappungsgrenze bildet, d.h. es wird kein weiterer Zuschlag für Erschließungsflächen und Nebenanlagen gewährt.

Obwohl im südlichen Teilbereich der Grünflächenanteil nutzungsbedingt insgesamt geringer ist als im nördlichen, wird vor allem aufgrund des Grünzuges in der Sülzaue und der zusammenhängenden Grünflächen im westlichen Teil ein Wert deutlich unter 80 % erreicht.

Zusätzlich wird das Gewerbegebiet durch ein dichtes Netz von Schutzgrünstreifen (zu den angrenzenden Wohngebieten hin 10-16 m, entlang der Straßen ca. 5 m breit) gegenüber der umgebenden Wohnbebauung abgeschirmt und in sich gegliedert.

Für die notwendigen Parkplätze in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet wurde ein Pflanzgebot festgesetzt, das einen hohen Anteil von Laubbäumen vorsieht.

Ergänzt wird die Begrünung durch die Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung.

Die Anregungen werden somit weitgehend im Entwurf berücksichtigt.

Zu 4.: Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird die gewerbliche Nutzung eingeschränkt: In weniger als 100 m Entfernung zur Wohnbebauung hat diese Einschränkung zur Folge, daß lediglich der Stör- und damit auch Emissionsgrad zulässig ist, der einem Mischgebiet entspricht.

In größerer Entfernung greifen die Bestimmungen des Abstandserlasses NRW 1990. Aufgrund der räumlichen Zuordnung sind in den zentralen Bereichen des Gewerbegebietes Betriebe der Abstandsklasse VI und VII zulässig.

In Ergänzung dazu wurden im gesamten Gebiet maximal zulässige Flächenschallpegel festgesetzt, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleisten.

Insgesamt wird daher das Gewerbegebiet als relativ emissionsarm einzustufen sein.

Nach Aussage des Gutachtens wird die Durchlüftungssituation in ca. 75 % der vorhandenen Siedlungsflächen "nicht durch signifikante Strömungsreduktionen betroffen". Eine Verbesserung auf 80 % könnte durch bebauungsfreie Grünzüge erreicht werden, die im Bebauungsplan 25/I und II jeweils von Südosten nach Nordwesten angelegt werden sollten.

Aufgrund mehrerer, vor allem durch den Autobahn-Halbanschluß bedingter Zwangspunkte und Bindungen ist eine Realisierung des im südlichen Teil vorgeschlagenen Grünzuges nicht möglich, ohne die Grundzüge der Planung, die im Laufe des Verfahrens ständig optimiert wurde, in Frage zu stellen. Im Hinblick auf den hohen Stellenwert der Planung für die Belange der Bevölkerung

GEMEINDE RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"

Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

und der Wirtschaft auf der einen Seite und die nur relativ geringe klimatische Verbesserung durch Realisierung dieses südlichen Grünzuges auf der anderen Seite wird auf dessen Realisierung verzichtet.

Dennoch entspricht die Planung weitgehend den Anregungen der klimatologischen Stellungnahme, so daß insgesamt davon auszugehen ist, daß keine wesentlichen klimatischen Beeinträchtigungen auftreten werden.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/II "GEWERBEPARK SCHARREN BROICH - SÜD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 BEGRÜNDUNG

15. BODENORDNUNG

Die neu zu bebauenden Flächen innerhalb des Gestaltungsbereichs des Bebauungsplanes "Gewerbepark Scharrenbroich-Süd" befinden sich größtenteils im Besitz der Gemeinde Rösrath bzw. eines von ihr beauftragten Entwicklungsträgers. Sofern in Bezug auf die übrigen Grundstücke keine einvernehmlichen Lösungen mit dem Eigentümer erzielt werden können, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45ff. BauGB erforderlich.

Rösrath, den 27.3.95



gehört zur Verfügung

vom

27. Sep. 1995

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Wagner

Kalsbach

Techn. Beigeordneter

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 I + II = Gewerbepark Scharrenborich zur Ratssitzung am 10.07.1995

Unter Punkt 12 der Begründung zu den Bebauungsplänen Nr. 25 I + II wird auf die Eingriffsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) Bezug genommen. Hierbei werden sowohl die Größenordnung der Eingriffe als auch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Über diese Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landschaftsgesetz als auch Ausgleichsmaßnahmen von Retentionsvolumina durch Inanspruchnahme von Überschwemmungsflächen erforderlich. Die Gemeinde beabsichtigt diese im Bereich der Sülzaue Venauen anzulegen.

Ökologie:

Der für den Bau des Autobahnanschlusses und des Schallschutzwalles entlang der BAB 3 erforderliche Ausgleich gemäß § 8a (8) BNatschG wird bis auf die Maßnahme "Entfernung der Verrohrung und der Dammaufschüttung im Kupfersiefertal (siehe Grünordnungsplan)" im Bereich der nördlichen Sülzaue Venauen hergestellt. Ziel ist hierbei die Rückführung dieser Flächen in eine natürliche Auenlandschaft. Dabei soll ein Miteinander von extensiver Erholungslandschaft und schützenswertem Naturraum entstehen.

Das grundsätzliche Einverständnis zu dieser Planung seitens der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Wasserbehörde liegt vor.

Wasserwirtschaft:

Die Retentionsflächen südlich des Bebauungsplanes Nr. 25 II (außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich Kirschheiderbroich) werden komplett aufgegeben. Das Retentionsvolumen im Bebauungsplan Nr. 25 I, für das die Gemeinde Rösrath ein Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt hat, wird beibehalten. Die Größenordnung des dort zu schaffenden Volumens wird nach den örtlichen Gegebenheiten bis auf 20.000 cbm reduziert.