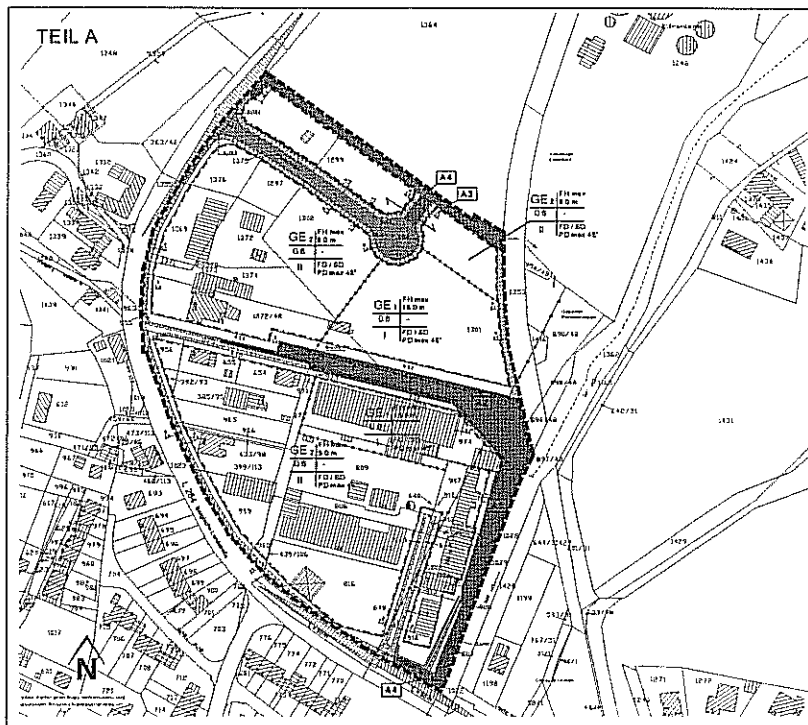


Gemeinde Rösrath

Bebauungsplan Nr. 55
"Gewerbegebiet Rösrath - Leimbach"

Rechtsplan gem. § 10 BauGB

Begründung



gruppe hardtberg

Gemeinde Rösrath
Bebauungsplan Nr. 55, "Gewerbegebiet Rösrath - Lehmbach"
Rechtsplan gem. § 10 BauGB, Begründung

Der Bebauungsplan umfasst:

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Anlage 1: Begründung, Teil B - beigefügt *mit* Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen unter 1.1.1 und 1.1.2 (Auszug aus der Abstandsliste NRW 1998)

Anlage 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

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

im Sept./Okt./Dez. 2000/Sept. 01

Inhalt

Seite

1.	Anlass, Zielsetzung und Verfahren	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	2
4.	Bebauungskonzeption; vorgeschlagene Festsetzungen	2
4.1	Art der baulichen Nutzungen - Gewerbegebiet GE	2
4.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.	Verkehrsflächen	5
6.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	5
6.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Firma Paja	6
7.	Ver- und Entsorgung	6
7.1	Oberflächenwasserversickerung	6
7.2	Hochwasserschutz Sülz	7
8.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft	7
9.	Grünflächen (A1 - A4), Bepflanzung	10
9.1	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Grünfläche A1	10
9.2	Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Grünfläche A2	10
9.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
10.	Gestalterische Festsetzungen nach Bauordnung NW	12
11.	Bodenordnung	12

1. Anlass, Zielsetzung und Verfahren

Der Rat der Gemeinde Rösrath hat bereits 1992 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Rösrath - Lehmbach" aufzustellen, um die aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich werdende Erweiterung einiger der in dem Gebiet ansässigen Betriebe in einer städtebaulich verträglichen Form zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 "Gewerbegebiet Rösrath - Lehmbach" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rösrath als Gewerbe- bzw. Mischbaufläche dargestellt.

Zwei innerhalb der Gewerbeflächen gelegenen Wohngebäuden wird Bestandsschutz eingeräumt.

Der Plan enthält die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gemeindebereiches.

Der Bebauungsplan wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und Bürgerbeteiligung

(§ 3 (1) BauGB), die Mitte 1994 durchgeführt wurde, aufgrund der ungeklärten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der für den ökologischen Eingriff notwendigen Kompensationsflächen außerhalb des Bebauungspangeltungsbereichs zurückgestellt. Die Schaffung von Retentionsflächen ist nunmehr geregelt, so dass der im Rahmen der Abwägung überarbeitete Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden konnte. *Die Abwägung der daraufhin eingegangenen Anregungen wurde im Planungsausschuss am 28.05.2001 beraten. Der Rat der Stadt Rösrath hat gemäß den Beschlüssen des Planungsausschusses den Bebauungsplan am 25.06.2001 als Satzung beschlossen.*

Die gemäß Beschluss stattgegebenen Anregungen sind in den Bebauungsplan - Rechtsplan - aufgenommen worden und sind in den betreffenden Kapiteln der Begründung entsprechend vermerkt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Gemeinde Rösrath, Gemarkung Forsbach, Flur Nr. 7,

Flurbezeichnung: "Im Auel",

und wird umgrenzt

im Westen: von den Parzellen der Bergischen Landstraße L 284,

im Norden: von dem Flurstück Nr. 1364

im Osten: von den Flurstücken 1353 und 896/48

im Süden: von der Gewässerparzelle der Sülz

3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen entsprechen der im Rahmen des abgeschlossenen Änderungsverfahrens im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rösra^h dargestellten gewerblichen Baufläche.

4. Bebauungsplankonzeption; vorgeschlagene Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzungen - Gewerbegebiet GE

4.1.1 Gewerbegebiet GE1

Das als GE¹ festgesetzte Gebiet soll einen bereits bestehenden produzierenden Gewerbebetrieb (Fa. Paja, Kunststoffverarbeitung) in seinem Bestand absichern und ihm darüber hinaus in ausreichender Entfernung zur Wohnbebauung eine angemessene Erweiterung ermöglichen. Der im Gebiet vorhandene Altbestand entspricht teilweise dem Struktur- und Nutzungsbild der Gemengelage: Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung werden Konflikte nicht ganz auszuschließen sein.

Ihre Minimierung ist ein wesentliches Ziel der bauplanungsrechtlichen Flächenzuordnung, die unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung (§ 50 BImSchG) durch abgestufte Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet den Belangen der Umgebung Rechnung trägt.

So werden im Hinblick auf die Entfernung zur Wohnbebauung westlich der L 284 in dem GE¹ Betriebe der Abstandsklassen I - VI (1.500 - 200 m) des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 1998 ¹ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, da sie mit dem Charakter des Gewerbegebietes, das im wesentlichen der Sicherung ortsansässigen Betriebe dient, nicht in Einklang zu bringen sind. (s. Ziffer 1.1.1 der textlichen Festsetzungen)

¹ Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutende Abstände (Abstandserlass) RdErl. D. Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 - Ministerialblatt Nr. 43 v. 2. Juli 1998

4.1.2 Gewerbegebiet GE2

Die als GE² festgesetzten Gewerbeflächen liegen in einer geringeren Entfernung zur Wohnbebauung und sollen aus diesem Grund den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben

In Abhängigkeit von der Immissionsempfindlichkeit der Umgebung werden in diesem Bereich unter Anwendung des Abstandserlasses 1998 sämtliche Betriebe der Abstandsklassen I - VII (1.500 - 100 m) ausgeschlossen. (s. Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen)

Damit 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 dem Wohnen und den, 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 (GE2).

Damit wird in der unmittelbaren 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 1998 die Belange der Anwohner in der Regel in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Die Hauptnutzung der in § 8 BauNVO in seinen Inhalten definierten Gebietstyps "Gewerbegebiet" ist somit "nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen (Fickert, Fieseler: Kommentar zur BauNVO, 6. Aufl. 1990, § 1 RN 93). Das Gebiet wird durch die Differenzierung auch nicht de facto zum Mischgebiet, weil dessen Zweckbestimmung das Wohnen und die Unterbringung nicht wesentlich störender Betriebe zugleich vorsieht, in dem festgesetzten Gewerbegebiet hingegen eine allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist.

Im Interesse des Immissionsschutzes nimmt die Gemeinde in Kauf, dass in dem als GE2 festgesetzten Bereich nur ein Teil der in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen- und Betriebstypen, nämlich die wohnverträglichen, zulässig sind. Sollten die bereits vorhandenen Betriebe einen höheren Störgrad aufweisen, so genießen sie in der bestehenden Form zunächst Bestandsschutz. Bei Nutzungs- oder baulichen Änderungen sind jedoch die Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

4.1.3 Gewerbegebiete GE1 und GE2

Um im Einzelfall Anlagearten zu ermöglichen, die durch besondere technische Maßnahmen, Betriebsbeschränkungen u.ä. die Emissionen soweit begrenzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden, wird für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 die Ausnahmemöglichkeit für Anlagearten des jeweils nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen. (Ziffer 2.4.1.1 b) des Abstandserlasses gem. Fußnote ¹⁾).

Für die im GE2 bereits vorhandenen Wohngebäude wird im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung des Gebietes kein Wohn- oder Mischgebiet festgesetzt. Die Wohnbauparzellen genießen einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, sollen jedoch auf lange Sicht in das Gewerbegebiet integriert werden. (s. Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen)

Aufgrund der den gewerblichen Gebietscharakter bestimmenden Nutzungsstruktur und um Einwirkungen anderer Art auf die benachbarten Baugebiete auszuschließen, sollen Vergnügungstätten in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ausnahmsweise nicht zugelassen werden. (s. Ziffer 1.1.3 der textlichen Festsetzungen)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bzw. der in der Nutzungsschablone und im Textteil (ergänzend) festgesetzten Firsthöhe. In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ für Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen (§ 12 bzw. 14 BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden, wobei eine Obergrenze von 0,8 nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung hier nicht erforderlich.

5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Bergischen Landstraße (L 284) her über zwei Stichstraßen, von denen die im Norden gelegene und mit einer Wendeanlage versehene als Verkehrsfläche (Gemeindebesitz) ausgewiesen wird, während sich die südöstliche Erschließungsanlage in Privatbesitz befindet. (s. Kap. 6.1)

Die nördliche Stichstraße erhält ein Profil von 8,0 m und ermöglicht damit Begegnungsverkehr und fahrbahnbegleitende Anlagen. Der Wendepunkt ist mit $R = 12,0$ m für Schwerlastverkehr bemessen (Durchmesser 24,0 m).

Die an den Einmündungsbereichen in die L 284 dargestellten Sichtdreiecke für den ausfahrenden Verkehr sind von einer Bebauung und Bepflanzung gem. den textlichen Festsetzungen gem. Ziff. 1.3 freizuhalten.

Der Ausbau des Einmündungsbereichs der nördlichen Stichstraße liegt innerhalb der Trasse L 284, der vertraglich zwischen Gemeinde und Straßenbaulastträger zu regeln ist, da Belange Dritter nicht betroffen sind.

Die in den Gewerbegebieten nachzuweisenden Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sollen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein, da darüber hinaus nur geringe Flächen zur Durchgrünung des Plangebietes zur Verfügung stehen. (s. Ziffer 1.1.4 der textlichen Festsetzungen)

6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

An der Privatstraße innerhalb des Gewerbegebietes GE2 im südöstlichen Teil des Plangebietes besitzen alle Anlieger Miteigentum, so dass die Erschließung gesichert ist. Das Profil wird von derzeit 5,0 m auf 6,5 m verbreitert, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Im Bereich der Wegeparzelle Flurstück Nr. 975 (Dammweg) ist zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke ein ca. 5,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, dass sich im hinteren Abschnitt (Erschließung Flurstück Nr. 654) auf 3,0 m reduziert.

Die Radien (R 10) des Einmündungsbereichs von Flurstück Nr. 975 in die L 284 für Schwerlastverkehr sind gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rösrath vom 25.06.2001 in die Planzeichnung mit den entsprechenden Anpassungen (Pflanzstreifen) in der Rechtsplanfassung des Bebauungsplanes ausgewiesen.

6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Firma Paja Kunststoffe

Um die vorhandenen Produktionsanlagen der Firma Paja Kunststoffe südlich des Leimbaches mit der nördlich des Baches liegenden Erweiterungsfläche - Parzelle 1301 - zu verknüpfen, wird die als Grünfläche ausgewiesene Parzelle 976 entlang des Leimbaches durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Innerhalb des auf ca. 91,0 m Länge ausgewiesenen Korridors für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist ein max. 5,0 m breites Brückenbauwerk über den Leimbach zulässig, für das eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein wird. (s. Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen)

7. Ver- und Entsorgung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung ist der Anschluss der Kanalisation an das Klärwerk Rösraht vorgesehen.

Gemäß Darstellung der Stadtwerke Rösraht vom 08.02.2001 werden die Abwässer des Gewerbegebietes GE 1 über ein Pumpwerk an der südlichen Plangrenze in einen Sülzdüker geleitet, der an den Mischwasserkanal in der L 284 angeschlossen ist und hier endet.

Im Zuge der Kanalerneuerung/ -sanierung im Wohngebiet "Im Schmalen Auel" soll ein neuer Anschluss (DN 500) für die derzeitige Fläche des Gewerbegebietes (GE 1) geschaffen werden.

Die nur befristet genehmigte Mischwassereinleitung bei Starkregen der Firma Paja in die Sülz muss nach hydraulischer Überprüfung geschlossen und in die städtische Kanalisation übernommen werden.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen in nördlicher Richtung erfordert einen neuen Sammler zur Schmutzwasserableitung, für den in der L 284 eine neue Anschlussmöglichkeit im Rahmen der Kanalisierung von "Schreibershove und Leimbach" entsteht. Mit Verlegung eines Schmutzwasserkanals in der nördlichen Planstraße und in der L 284 bis zum Anschlusschacht in Höhe der Einmündung der Straße "Leimbach" wird die Entwässerung des Gewerbeerweiterungsgebietes gewährleistet.

Die Fertigstellung des neuen Hauptsammlers "Im Schmalen Auel" ist für ca. Herbst 2002 vorgesehen. Anschließend kann erst der Weiterbau in Richtung "Leimbach" (voraussichtliche Fertigstellung 2003) erfolgen, wobei die für die Erweiterung des Gewerbegebietes Leimbach benötigte Vorflut in der Bergischen Landstraße als erster Teilabschnitt der Maßnahme realisiert wird.

Die gebietsinterne Leitungsführung wird in den neu zu bebauenden Bereichen ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Gas, Elektrizität, Kommu-

nikationsleitungen) in der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Der von Nordwesten in südöstlicher Richtung durch das Plangebiet verlaufende teilweise verrohrte Vorfluter soll in Offenlage umverlegt werden. Die geplante Umverlegung soll in dem 5,0 m breiten Grünstreifen entlang der nördlichen Bebauungsgrenze erfolgen. Der hydraulische Nachweis wurde im Rahmen des im März 2000 erstellten Genehmigungsplanes geführt, dem mit Schreiben vom 19.07.2000 durch den Rheinisch-Bergischen Kreis wasserrechtlich zugestimmt wurde.

7.1 Oberflächenwasserversickerung

Das vorliegende hydrologische Gutachten hat einen Grundwasserstand von 1,25 bis 1,85 m unter Flur ermittelt, so dass eine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser nicht gewährleistet ist. Auf die Errichtung von Versickerungsanlagen im Plangebiet wird daher verzichtet.

7.2 Hochwasserschutz Sülz

Am Klärwerk Leimbach ist die Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum vorgesehen, der gem. § 31 WHG seitens des Rheinisch-Bergischen Kreises mit Auflagen genehmigt worden ist. Der landschaftspflegerische Begleitplan in der überarbeiteten Form von April 2000 ist Bestandteil des Bescheides. Als Ausgleichsfläche für die geplanten Maßnahmen im Bebauungsplangebiet ist eine Fläche von 5000 m² außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches zwischen Leimbach, ehemaliger Bahntrasse, Kläranlage Leimbach und der Sülz vorgesehen. Durch Abgrabungen in diesem Bereich kann ein zusätzliches Rückhaltevolumen von ca. 6.200 m³ geschaffen werden. Ein 7,0-10,0 m breiter Uferrandstreifen der Sülz bleibt hierbei unberücksichtigt. Ebenso wird das aus nördlicher Richtung zufließende Gewässer in diesen Retentionsraum verlegt und ausgebaut. Als weitere Maßnahmen wird der im Bebauungsplangebiet gelegene teilweise verrohrte Vorfluter (Siefen) geöffnet und mit einem beidseitigen Schutzstreifen verlegt. (S. auch Kap. 7.)

8. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1 a BauGB die Belange des „Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.“ Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander

und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen. Die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtung der einzelnen Belange vorzunehmen.

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 BNatSchG). So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, der gem. § 6 (2) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen auszugleichen ist.

Aus diesem Grunde wurde zur Beurteilung der für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen eine ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft (MURL) durchgeführt (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Diese enthält neben den Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustands von Natur und Landschaft auch die Formulierung landschaftspflegerischer Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet. Dieser landespflegerische Fachbeitrag ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan, seine Aussagen wurden, auch im Hinblick auf die zu leistenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung wichtiger, auch landespflegerischer Belange erscheint das Gebiet "Leimbach" für eine kurz- bis mittelfristige Erweiterung geeignet. Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs ist aufgrund der kleinräumigen Situation nicht in vollem Umfang möglich.

Nach der Gesamtbilanz verbleibt ein Kompensationsdefizit mit einem Flächenbedarf von ca. 0,8 ha für die Beeinträchtigung des Biotoppotenzials, über das *mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rösrath zum Bebauungsplan am 25.06.2001 die Entscheidung getroffen wurde, über die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Maßnahmen hinaus*

weitere 20 % ökologischen Ausgleich auf der Fläche in Venauen nachzuweisen.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist eine Abstimmung mit der Planung zum Landschaftspark Venauen die entsprechende Kompensation wie folgt ermittelt worden:

9. Grünflächen (A1 - A4), Bepflanzung

9.1 Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Grünfläche A1

Eine kleinere private Grünfläche A1 mit Gehölzbestand befindet sich entlang des Uferbereichs der Sülz. Sie enthält auch eine dammartige Aufschüttung, die besonders im südlichen Teil die angrenzenden Gewerbebetriebe vor Hochwasser schützen soll. Überlagernd wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den Altbestand wegen seiner Funktion als Sichtschutz und zur Ufersicherung zu schützen. In den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sollen die vorhandenen Gehölze gesichert, gepflegt und bei Abgang von Gehölzen ergänzt werden. Sie dienen als Uferschutz entlang der Sülz und als Sichtschutz im Sinne eines optischen Immissionsschutzes" für die auf der östlichen Sülzseite angrenzenden Wohnbauflächen. (s. Ziffer 1.2.1. der textlichen Festsetzungen)

9.2 Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Grünfläche A2

Ein 2,0 - 12,0 m breiter Streifen entlang des Leimbaches wird als Grünfläche (privat) (A2) festgesetzt, um das Fließgewässer "Leimbach" zu sichern und genügend Raum bei höherem Wasserstand zu haben. Über die Grünfläche soll eine Wegeverbindung führen, die auf der Grundlage eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die beiden Teile des Gewerbebetriebes miteinander verbindet. Für das den Leimbach querende notwendige Brückenbauwerk ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die westlich gelegene Aufweitung soll der naturnahen Hochwasserrückhaltung dienen, die bei Niedrig- und Mittelwasser vom Leimbach frei durchflossen wird.

Der in der Planzeichnung eingetragene Baumstandort (Stieleiche) südlich der Gewerbehalle ist zu erhalten.

In Verbindung mit der teilweise als private Grünfläche ausgewiesenen Wegeparzelle Flurstück Nr. 975 ergibt sich eine Grünachse zwischen L 284 und der Sülz.

Damit wird das Gewerbegebiet durchgrünt und gegliedert. (s. Ziffer 1.2.2 der textlichen Festsetzungen)

In den textlichen Festsetzungen der Ziffer 1.2.2 entfällt gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rösrath vom 25.06.2001 in der Pflanzliste der Rechtsplanfassung des Bebauungsplanes

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*).

9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

9.3.1 Grünfläche A3

Das Gewerbegebiet GE2 wird nach Norden zur freien Landschaft hin durch einen 5,0 m breiten Grünstreifen abgeschirmt, der damit den notwendigen Abstand der Bebauung von der Grenze grünräumlich nutzt und gleichzeitig den im Plangebiet verlaufenden Vorfluter aufnehmen kann.

Die in Kap. 7 beschriebene Verlegung des im Plangebiet verlaufenden teilweise verrohrten Vorfluters erfordert gleichfalls eine 5,0 m breite Grünfläche entlang der nördlichen Bebauungsgrenze, innerhalb derer das Gewässer in offener, freier Führung in Richtung Sülz verlaufen soll.

9.3.2 Grünfläche A4

Die nördlich der Planstraße gelegene Grünfläche soll die Option einer evtl. Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden hin offenhalten, die im südwestlichen Geltungsbereich ausgewiesene öffentliche Grünfläche an der L 284 gewährleistet die Sichtbeziehungen von der Privatstraße auf die Hauptverkehrsstraße. Beide ausgewiesenen Flächen sind als extensives Grünland ohne höheren Bewuchs vorgesehen. (s. Ziffer 1.2.3.2 der textlichen Festsetzungen)

9.3.3 Flächen in den Baugebieten GE1 und GE2

Die dargestellten Flächen im Bereich der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 entlang der L 284 sowie der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze dienen dem Grünaufbau und der ökologischen Aufwertung und im Gewerbegebiet als Sichtschutz und räumliche Gliederung. Sie schirmen hier die Gewerbebetriebe vor den benachbarten Wohnbauflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite optisch ab und bilden gleichzeitig die Raumkante entlang der L 284. Vorgesehen ist entlang der L 284 eine alleearartig gepflanzte Baumreihe mit niedrigem Unterwuchs, während die übrigen Bereiche in verschiedenem Grünaufbau gestaltet werden können.

Die Bepflanzung soll gem. in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzlisten erfolgen, die aus den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages resultieren. (s. Ziffer 1.2.3.3 (1) und (2) der textlichen Festsetzungen)

In den textlichen Festsetzungen der Ziffer 1.2.3.3 (2) entfällt gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rösrath vom 25.06.2001 in der Pflanzliste der Rechtsplanfassung des Bebauungsplanes

- *Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), 10 %.*

Zum Ausgleich wird die Art Hainbuche (Carpinus betulus) von 30 % auf 40 % erhöht.

10. Gestalterische Festsetzungen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Die im Textteil des Bebauungsplanes enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen die generell möglichen Dachformen und -neigungen auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränken, ohne die Funktionalität der Betriebe einzuschränken.

Darüber hinaus soll mit den Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen und der Begrünung der Stellplätze eine stärkere Durchgrünung und räumliche Gliederung des Gewerbegebietes erreicht werden.
(s. Ziffer 2. Der textlichen Festsetzungen)

11. Bodenordnung

Um dem dringenden Bedürfnis der Anlieger nach Erweiterungsflächen zu entsprechen, sollen im Wege der Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke geregelt werden, ohne dass ein Gesamtumlegungsplan aufgestellt wird. Diese Regelung ist anwendbar für alle Fälle, in denen mit den Eigentümern und Rechtsinhabern auf der gesetzlichen Basis Einvernehmen erzielt werden kann. Sollte dieses nicht erreicht werden, ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB durchzuführen. In bestehende bebaute Parzellen und Verkehrsflächen wird nur in geringfügigem Ausmaß eingegriffen.

aufgestellt:

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

P127/BP02-B
Bonn, im Sept./Okt./Dez. 2000/Sept. 01