

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Ro 20 in der Ortschaft Roisdorf

Begründung

Stand 12.01.2012

Inhaltsverzeichnis:

1	Lage des Plangebietes, Größe, vorhandene Nutzung	3
2	Planungsrechtliche Situation	3
3	Anlass und Ziel der Planung	3
4	Städtebauliches Konzept.....	4
5	Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung	4
5.1	Bebauung	4
5.2	Erschließung	4
5.3	Ver- und Entsorgung	5
6	Übergeordnete Planungen	6
6.1	Regionalplan	6
6.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
6.3	Landschaftsplan (LP)	6
6.4	Bestehendes Planungsrecht	6
7	Begleitende Gutachten.....	6
8	Begründung der Festsetzungen	9
8.1.1	Allgemeines	9
8.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
8.1.3	Bauweise	10
8.1.4	Stellplätze und Garagen.....	10
8.1.5	Nebenanlagen.....	10
8.1.6	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	10
8.1.7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	10
8.1.8	Grünordnerische Festsetzungen	11
8.1.9	Dachflächen	13
8.1.10	Werbeanlagen.....	13
8.1.11	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
8.1.12	Fassadengestaltung	13
8.1.13	Begrünung von Nebenanlagen.....	14
8.1.14	Einfriedigungen	14

1 Lage des Plangebietes, Größe, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Bornheim in der Gemarkung Roisdorf und grenzt südlich an den Gewerbepark Bornheim-Süd an. Die Flächen des Plangebiets werden durch die Grundstücksflächen der Gemarkung Roisdorf, Flur 24, Flurstücke Nr. 503 und Nr. 135 sowie aus Teilflächen der Straße Rosental (Flst. Nr. 127) gebildet. Die nördliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücke Nr. 114, 116, 119 - 123 und 518. Die Grundstücksflächen Nr. 122, 123 und 518 werden zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung teilweise mit einbezogen. Im Osten wird das Plangebiet durch das Flurstück Nr. 137 und im Westen durch das Flurstück Nr. 132 begrenzt. Die südliche Abgrenzung bestimmt sich durch den gemeinsamen Grenzverlauf der Flurstücke des Plangebiets mit den südlich angrenzenden Grundstücken der Gemarkung Alfter (Flst. Nr. 127, 126, 495/124, 122, 494/119, und 117). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Bebauungsplans vom 28.09.2011 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 3,75 ha.

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 503, angrenzend an die Straße Rosental, befindet sich ein leer stehendes Wohngebäude mit angebautem Verkaufstrakt und einem weiteren Lagergebäude im rückwärtigen Bereich. Die Flächen werden durch die Gemeindestraße Rosental von Norden erschlossen. An der Straße befinden sich zwei Zufahrten auf das Gelände des nördlich angrenzenden Großmarktes Landgard.

Über die Flächen des Plangebiets führt von Westen nach Süden diagonal eine Freileitung zur elektrischen Versorgung des benachbarten weiter östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes. Zudem verläuft eine Telefonfreileitung im Norden entlang der Straße Rosental auf den Flächen des Plangebiets. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Firma Landgard.

2 Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.116 sind die nördlichen Teilflächen des Plangebiets südlich der Straße Rosental mit einer Tiefe von 50 m als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Für die weiter südlich angrenzenden Flächen innerhalb des Plangebiets besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht. Die Flächen nördlich der bestehenden Verkehrsflächen der Straße Rosental sind als gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Ro 20 als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan zur Stadtgrenze hin eine Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

3 Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich südlich der Straße Rosental, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Großmarkt Landgard sollen weitere gewerbliche Bauflächen realisiert werden, um bereits ansässigen Firmen auf dem Gelände des Großmarktes notwendige Flächen zur Standortverlagerung zur Verfügung stellen zu können. Da die geplante betriebliche Verlagerung weiterhin im funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden betrieblichen Nutzung des Großmarktes steht, soll Sie in unmittelbarer Nähe zum Großmarkt Landgard erfolgen. Durch die Nähe beider Standorte zueinander können notwendige Anlieferverkehre verkürzt werden. Die geplante Ausweisung von gewerblichen Bauflächen entspricht den Zielen der übergeordneten Planung.

Um für die geplante gewerbliche Nutzung die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist dazu die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit soll die Erschließung und Bebauung planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang des südlichen Ortsrandes gewährleistet werden. Zudem soll die im Flächennutzungsplan zur Stadtgrenze hin dargestellte Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Mit den Festsetzungen soll ein homogener und eingegrünter Ortsrand erreicht werden.

4 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von weiteren gewerblichen Bauflächen südlich des bestehenden Gewerbeparks Bornheim-Süd geschaffen werden. Das Plangebiet soll daher als Gewerbegebiet (GE) gem. BauNVO festgesetzt werden.

Auf den Flächen sollen der Neubau einer Betriebs- und Lagerhalle mit ca. 15.000 m² Grundfläche mit den dafür notwendigen Zufahrts- und Rangierflächen sowie weiteren Stellplätzen in einem Umfang von ca. 11.000 m² realisiert werden. Zudem sollen notwendige Büroflächen realisiert werden. Das Baugebiet soll gemäß § 1(4) Nr. 1 BauNVO in einzelne Gewerbegebiete mit jeweils zulässigem Lärmkontingent gegliedert werden, um Beeinträchtigungen vorhandener umgebender schutzbedürftiger Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu vermeiden.

Der Ortsrand in Richtung Alfter soll plangebietsbegleitend eingegrünt werden. Dazu wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine grenzparallele private Grünfläche mit einer Breite von 10 m und entsprechender Bepflanzung festgesetzt. Damit wird die im Flächennutzungsplan als Schutzfläche für von Boden, Natur und Landschaft dargestellte Fläche umgesetzt und die Ortsrandeingrünung der weiter östlich gelegenen gewerblichen Bauflächen im Plangebiet fortgeführt.

5 Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Bebauung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben des § 17 BauNVO. Demnach wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sollen sich mit 12,00 m am benachbarten Bestand orientieren.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Straße Rosental und die Raiffeisenstraße möglich, welche auch die überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die Herseler Straße (L 118) und über deren weiteren östlichen Verlauf an die Autobahn A 555 schaffen soll. Bei der Raiffeisenstraße handelt es sich um einen Wirtschaftsweg. Eine Widmung als Straße ist noch nicht erfolgt. Sowohl die Straße Rosental als auch die Raiffeisenstraße sollen ausgebaut werden, damit auch die Unterbringung eines kombinierten Rad- und Fußweges (Landesweiter Radweg) sowie Lkw-Stellplätze gesichert werden. Die für den Ausbau der Straße Rosental benötigten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausbau der Raiffeisenstraße erfolgt unabhängig davon außerhalb des Verfahrens.

Aufgrund der geplanten Nutzung, die im funktionalen Zusammenhang mit dem benachbarten Großmarkt steht, wird die Abwicklung des entstehenden Verkehrs über die Flächen des

Großmarktes bis zur Herseler Straße (L 118) erfolgen. Die verkehrliche Erreichbarkeit der Flächen des Plangebiets über die Flächen des Großmarktes wird bis zum endgültigen Ausbau der Raiffeisenstraße durch die Eintragung einer Baulast im Grundbuch in Form eines Fahrrechts für die Firma Euro Pool System sowie über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt. Damit soll die Straße Rosental zunächst lediglich zur Querung zwischen beiden Betrieben in Anspruch genommen werden. Durch die Nähe beider Standorte zueinander können damit notwendige Anlieferverkehre verkürzt und Synergieeffekte erreicht werden. Um langfristig jedoch eine nutzungsunabhängige, eigenständige Erschließung der gewerblichen Flächen zu gewährleisten, ist der Ausbau der Raiffeisenstraße notwendig.

Um langfristig jedoch eine nutzungsunabhängige, eigenständige Erschließung der gewerblichen Flächen zu gewährleisten, ist auch der Ausbau der Raiffeisenstraße notwendig. Nur bei einem Ausbau von Rosental und Raiffeisenstraße kann ein unabhängiger Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Erschließung hergestellt werden.

Über den Ausbau der Straßen Rosental und Raiffeisenstraße soll ein Erschließungsvertrag mit den angrenzenden Nutzern geschlossen werden. Ersatzweise wird die Stadt Bornheim die beiden Straßenabschnitte in das Straßenausbauprogramm für die Jahre 2013 bis 2015 aufnehmen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bzw. Schienenverkehr erfolgt über den westlich gelegenen Bahnhof Roisdorf, die S-Bahnlinie 16 mit Haltepunkt in Hersel sowie die Buslinie 818, deren nächstgelegene Haltestelle sich am Bahnhof Roisdorf befindet.

5.3 Ver- und Entsorgung

Telekommunikations- und Elektrizitätsfreileitungen

Die bestehenden Freileitungen innerhalb des Plangebiets sowie entlang der Straße Rosental werden im Zuge des verkehrlichen Ausbaus unterirdisch in den Straßenraum verlegt.

Wasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserleitung innerhalb des Plangebiets, die der Versorgung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes dient, wird im Zuge der Bebauung des Plangebiets in den Straßenraum verlegt. Um die Wasserversorgung im Gebiet zu gewährleisten, wird die vorhandene Trinkwasserhauptrohrleitung entsprechend verlängert. Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs steht dafür ein Volumen von 96 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung.

Entwässerung

Um den Vorgaben § 51a LWG (Landeswassergesetz) Rechnung zu tragen, soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen über ein Mulden-Rigolen-System vollständig versickert werden. Das schwach belastete Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal in der Straße Rosental mit Anschluss an die Leitungen in der Allerstraße / Robert-Bosch-Straße eingeleitet. Im Anschluss erfolgt die Vorbehandlung im Regenklärbecken und bei Erfordernis die Rückhaltung im Regenrückhaltebecken. Das vorbehandelte Regenwasser wird danach in den Bonner Randkanal mit Vorflut zum Rhein eingeleitet. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird parallel über einen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die Leitungen in der Allerstraße zur Kläranlage Hersel weitergeleitet. Die Herstellung der erforderlichen Entwässerungsanlagen in der Straße Rosental erfolgt im Zuge der Bebauung des Plangebiets. Der Standort und die Gestaltung der erforderlichen technischen Anlagen zur Rückhaltung und Drosselung des behandlungspflichtigen Niederschlagswassers werden im weiteren Verlauf festgelegt. Die vertraglichen Regelungen zur Herstellung und zum Anschluss der Ver- und

Entsorgungsanlagen an die vorhandenen Leitungen, die Kostenübernahme und die Eigentumsübertragung dieser Anlagen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Die Flächen des Plangebiets sind im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg als Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die geplante Nutzung entspricht damit den Zielen des Regionalplans.

6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ro 20 gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Für die südlichen Teilflächen des Plangebiets im Bereich der Gemarkungsgrenze sind im Flächennutzungsplan Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

6.3 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan Nr. 2 des Rhein-Sieg-Kreises, Bornheim, Stand 2. Änderung, November 2005, enthält für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen.

6.4 Bestehendes Planungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.116 sind die Flächen der Straße Rosental als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen des Plangebiets sind mit einer Tiefe von 50 m parallel zur Straße Rosental als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die daran südlich anschließenden Flächen des Plangebiets befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Für diese Flächen besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht.

7 Begleitende Gutachten

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen (siehe Artenschutzrechtliche Stellungnahme ProBion, Dipl.-Biol. Undine Hauptmann, Stand 11.07.2011). Die Flächen wurden dazu am 19.03.2011 begangen und hinsichtlich möglicher faunistischer Lebensraumpotentiale untersucht. Bei der Erstellung der Stellungnahme wurden die Untersuchungen und Planungen aus dem Artenschutzkonzept der Stadt Bornheim (Cochet Consult, 2009) mit berücksichtigt. Aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme geht hervor, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Vogelarten vorkommen. Zudem weist das Plangebiet keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung für Amphibien, Reptilien und gefährdete Insekten auf. Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) werden mit dem Vorhaben für diese Arten demnach nicht ausgelöst.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bestandsgebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs von Zwergfledermäusen als Quartier genutzt werden. Sofern

bei der notwendigen Untersuchung im Vorfeld von Abbrucharbeiten Quartiersvorkommen nachgewiesen werden, darf der Gebäudebestand nur in der Winterzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar abgebrochen werden. Damit soll Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vorgebeugt werden. Eine Beeinträchtigung der lokalen Population bei einem Vorkommensnachweis kann jedoch ausgeschlossen werden. Zudem wird aufgrund der örtlichen baulichen Bedingungen die Nutzung der Bestandgebäude als Winterquartier als sehr unwahrscheinlich eingestuft.

Ökologische Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind zu unterlassen, sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Zuge des Verfahrens wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Kompensation und zum externen Ausgleich der Eingriffe, die mit dem geplanten Bebauungsplan verbunden sind, ermittelt. Die Kompensationsbilanz basiert auf der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung. Die Bewertungen und die Bilanzierung wurden entsprechend dem Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung nach LANUV durchgeführt.

Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird der Eingriff auf ein unvermeidliches Maß reduziert. Als Kompensationsmaßnahmen werden Gehölzpflanzungen an den Gebietsrändern sowie die Anlage extensiver Wiesenflächen auf den unbebauten und unbefestigten Flächen des Gewerbegebiets festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein externer ökologischer Ausgleich in Form einer Obstwiesenanlage auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und von ortsnahen Maßnahmen, die auch für den Artenschutz geeignet sind. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Flurstücken Nr.239 (Fläche 4.040 m²), Nr.240 (Fläche 350 m²) Nr.125 (Fläche 906 m²) in der Flur 29, Gemarkung Roisdorf und auf einer ortsnahen, Fläche (restliche 8.105 Biotopwertpunkte) in der Ortschaft Roisdorf oder Hersel durchgeführt werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden, festgesetzt im städtebaulichen Vertrag, auf dem Flurstück Nr. 3 (Fläche 4.275 m²) in der Flur 42, Gemarkung Alfter, realisiert. Die Flächen sind mindestens um 3 Biotopwertpunkte pro m² aufzuwerten. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Büros RMP, Bonn, ist im Umweltbericht (Teil der Begründung) dargestellt. Die genaue Darstellung der Lage der genannten Ausgleichsflächen ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros RMP, Bonn, vom 05.12.2011 zu entnehmen. Die geplante externe naturschutzfachliche Maßnahme entspricht dem im Landschaftsplan formulierten Entwicklungsziel.

Die Ausgleichsregelungen werden verbindlich zwischen der Stadt Bornheim und dem Grundstückseigentümer im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Verkehrstechnische Stellungnahme

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine anlagebezogene verkehrstechnische Untersuchung vorgenommen (siehe dazu Verkehrsuntersuchung IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Stand September 2011). Ziel dieses Gutachtens war die Untersuchung zur Leistungsfähigkeit des unsignalisierten Knotenpunktes Raiffeisenstraße / Herseler Straße (L118) in Abhängigkeit von zusätzlichen Ziel- und Quellverkehren, die durch die geplante Ansiedlung entstehen. Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht hervor, dass durch die geplante Ansiedlung grundsätzlich eine zusätzliche Verkehrserzeugung von 24 LKW-Fahrten / Tag ausgelöst wird. Durch die betrieblichen Synergieeffekte und der internen Koordinierung der Logistik zwischen den Firmen Landgard und Euro Pool System ist zu erwarten, dass sich

dadurch der tatsächliche LKW-Verkehr auf 7 zusätzliche Zielfahrten reduziert. Da die Mitarbeiterzahl unverändert bleibt, entstehen keine zusätzlichen Pkw-Verkehre.

Aus dem Gutachten geht weiterhin hervor, dass die durch die Ansiedlung entstehenden Verkehre in der Morgen- und Nachmittagsspitzenstunde über den Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Herseler Straße leistungsfähig abgewickelt werden können. Bei der Bewertung der entstehenden Zusatzbelastung durch LKW- und Pkw- Verkehre wurde sowohl die Anbindung des Plangebiets über das Betriebsgelände der Firma Landgard als auch die geplante langfristige Anbindung über die Raiffeisenstraße mit berücksichtigt.

Im Gutachten wurde zudem eine Grenzwertbetrachtung durchgeführt. Die Grenze der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Raiffeisenstraße / Herseler Straße (L118) ist demnach bei einem zusätzlichen Aufkommen von insgesamt 350 LKW- Fahrten bzw. 700 Pkw- Fahrten als Summe der Ziel- und Quellverkehre erreicht. Aufgrund der geringen Zunahme des Verkehrs unterhalb der maximalen Belastbarkeit kann der Knotenpunkt Raiffeisenstraße / Herseler Straße (L118) die durch die geplante Ansiedlung ausgelösten Mehrverkehre in ausreichender Qualität abwickeln und ist daher weiterhin leistungsfähig.

Schalltechnische Stellungnahme

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Schallgutachten (siehe Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht Nr. 11 02 007/01b, Stand 11.08.2011) erstellt, um auf Grundlage der Planung möglichen Lärmkonflikten mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen vorzubeugen. Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurden dabei sechs maßgebliche Immissionsorte (IO) schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Plangebiets festgelegt. Zudem wurde die Geräuschvorbelastung durch gewerbliche Nutzungen im Nordwesten und Nordosten außerhalb des Plangebiets bewertet und bei der Ermittlung der zulässigen Geräuschimmissionen des Plangebiets mit berücksichtigt. Die Ersteinschätzung von möglichen Konfliktzonen wurde mit einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel / m² durchgeführt. Aus dem Ergebnis des Gutachtens geht hervor, dass aufgrund der ermittelten Überschreitung der zulässigen Grenzwerte zur Nachtzeit eine Gliederung des Gewerbegebiets mit einer abschnittswisen Nutzungseinschränkung erforderlich ist. Die Nutzungseinschränkung erfolgt in Form einer Emissionskontingentierung entsprechend der DIN 45691, Stand 2006. Da sich an den Immissionsorten südwestlich außerhalb des Plangebiets eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Grenzwerte ergab, sind für diesen Bereich innerhalb des Plangebiets Zusatzkontingente zulässig, um die Nutzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte möglichst effektiv zu gestalten. Das Baugebiet wird entsprechend den Darstellungen des Gutachtens auf Grundlage des § 1(4) Nr.1 BauNVO in die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE 3 mit jeweils zulässigen Lärmkontingenten gegliedert. Die Fahrgeräusche durch auftretenden LKW- und PKW- Verkehr innerhalb der gewerblichen Flächen wurden bei der zulässigen Lärmkontingentierung mit berücksichtigt. Mit den Festsetzungen werden die zulässigen Grenzwerte der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld eingehalten. In der schalltechnischen Untersuchung wurden zudem die schalltechnischen Auswirkungen des möglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Verkehrsflächen untersucht. Da sich im relevanten Umfeld der Raiffeisenstraße und der Straße Rosental keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden, ist der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr daher nicht beurteilungsrelevant. Durch die geplante Nutzung mit den dazugehörigen Betriebsgeräuschen sowie den Fahrgeräuschen der Quell- und Zielverkehre sind somit keine nachteiligen Auswirkungen für die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

8 Begründung der Festsetzungen

8.1.1 Allgemeines

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans Ro 20 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 116. Dieser stellt für die Bestandsflächen der Straße Rosental öffentliche Verkehrsflächen und für den daran angrenzenden südlichen Bereich in einem 50 m breiten Streifen landwirtschaftliche Flächen dar. Für die sich daran anschließenden Flächen innerhalb des Bebauungsplans Ro 20 besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht. Die für den Ausbau der Verkehrsflächen benötigten zusätzlichen Flächen nördlich der Straße Rosental (Flst. Nr. 122, 123 und 518) sind bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Ro 20 werden die darin integrierten Flächen überplant und neu geordnet.

8.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes soll ein Gewerbegebiet (GE) sein. Die gewerblichen Bauflächen werden aus Gründen des Immissionsschutzes gemäß § 1(4) Nr. 1 BauNVO in die Gewerbegebiete GE1, GE 2 und GE 3 gegliedert. Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO Tankstellen nicht zulässig, da Sie dem geplanten Charakter des Gebiets entgegenstehen. Aus dem gleichen Grund werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sollen negative Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel im Ort durch eventuelle Neuansiedlungen im Plangebiet vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 entspricht dabei der maximal zulässigen Obergrenze zur anteiligen Überbaubarkeit von gewerblichen Bauflächen gem. § 17 BauNVO. Damit sollen die Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben maximal genutzt werden können und somit ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 orientiert sich am angrenzenden gewerblichen Bestand im Nordosten außerhalb des Plangebiets und soll im Plangebiet fortgeführt werden. Damit soll ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild des Gesamtgebiets im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand im Nordosten erreicht werden.

Um bei der Unterbringung betriebstechnisch notwendiger Anlagen von Gebäuden eine möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild am Stadtrand wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in Ausnahmefällen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Dampferzeugern, Kühltürmen sowie mit Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordneten Dachaufbauten u.ä. bis zu maximal 3,00 m in allen Gewerbegebieten zulässig, sofern deren Errichtung auf den verbleibenden überbaubaren Flächen nicht realisierbar ist.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dachflächen sind in allen Gewerbegebieten zulässig, um den Einsatz regenerativer Energien zu ermöglichen. Die

festgesetzte Höhe dieser Anlagen über der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern soll eine energetisch sinnvolle Installation ermöglichen, ohne dabei das städtebauliche Erscheinungsbild der Baukörper zu beeinträchtigen.

8.1.3 Bauweise

Es wird innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, allerdings ohne Längenbeschränkung der Gebäude, um eine möglichst flexible Aufteilung und Bebaubarkeit der Grundstücksflächen zu erreichen.

8.1.4 Stellplätze und Garagen

Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern, sind in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der flexiblen Anordnungsmöglichkeit von offenen Stellplätzen wird die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt.

8.1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 unzulässig. Damit soll der geplante städtebauliche Charakter dauerhaft erhalten werden. Um bei der Unterbringung von notwendigen Versorgungsanlagen des Gebiets in erschließungstechnischer Hinsicht größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren gewerblichen Grundstücksflächen in allen Gewerbegebieten zulässig.

8.1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Um die Verträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen, werden innerhalb der nach § 1 (4) Nr. 1 BauNVO festgesetzten einzelnen Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente mit einzuhaltenden Teilkontingenten / m² gemäß den Vorgaben der DIN 45691 festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte der TA Lärm für die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Zusatzkontingente ermöglichen eine teilweise Mehrausschöpfung der festgesetzten jeweiligen Kontingente im südwestlichen Bereich des Plangebietes für die gewerbliche Nutzung, ohne die benachbarten schutzbedürftigen Bereiche zu beeinträchtigen.

8.1.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Um den Vorgaben der RAST 06 Rechnung zu tragen, sind innerhalb der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Mit der Festsetzung sollen mögliche Konflikte im Übergang von öffentlichen zu privaten Grundstücksflächen vermieden und die Herstellbarkeit von erforderlichen Einbauten im Zusammenhang mit der

Realisierung des Straßenausbaus langfristig gesichert werden, sofern diese Einbauten nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

8.1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünflächen und flächenhaftes Pflanzgebot 1 (PG1)

Der Ortsrand soll gleichmäßig und ökologisch möglichst wertvoll eingegrünt werden, um einen städtebaulich homogenen Übergang zur angrenzenden freien Landschaft zu erreichen. Aus diesem Grund sind innerhalb der privaten Grünflächen Gehölze und Pflanzen entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Pflanzgebot PG 1 anzupflanzen. Um das geplante natürliche Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern, sind innerhalb dieser Flächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Befestigungen und Lagerflächen von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) sowie genehmigungsfreie Nebenanlagen nicht zulässig. Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind zulässig, da sich diese mit der geplanten Bepflanzung harmonisch einfügen und die geplante Eingrünung des Plangebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Um einen möglichst wertvollen Bewuchs zu erhalten, sind für Anpflanzungen die Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Um die geplante ökologische Qualität dauerhaft zu sichern, sind die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Flächenhaftes Pflanzgebot 2 (PG 2)

Die unmittelbar an die Straßenflächen angrenzenden Randbereiche der privaten Grundstücksflächen sollen begrünt werden, um dadurch eine begleitende Durchgrünung des Straßenraums zu erhalten. Maßgebend für die Gestaltung der Pflanzgebotsfläche PG 2 sind die Festlegungen zur Gestaltung der sogenannten "links" im Regionale 2010-Projekt "Grünes C". Die Festsetzung der Baumpflanzungen (abwechselnd Säulenzitterpappel und Wildapfelbaum) entspricht den Planungen des "Grünen C" und ersetzt die Festsetzung der Gehölzpflanzung im offengelegten Bebauungsplan. Da die ökologische Wertigkeit der Baumpflanzungen der ökologischen Wertigkeit der Gehölzpflanzungen entspricht, wurde da von abgesehen, den landschaftspflegerischen Fachbeitrag in diesem Punkt zu überarbeiten. Um die geplante ökologische Qualität dauerhaft zu sichern, werden Mindestqualitäten festgesetzt, die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Um eine flexible Nutzung entsprechend den Erfordernissen im Gewerbegebiet zu ermöglichen, sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen Zufahrten bis insgesamt 10 % der Grundstücksbreite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die einzuhaltende Mindestbreite jeder Zufahrt von 6,50 m stellt sicher, dass Zufahrten mit Lastzügen möglich sind.

Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind zulässig, da sich diese mit der geplanten Bepflanzung harmonisch einfügen und die geplante Eingrünung des Plangebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Flächenhaftes Pflanzgebot 3 (PG 3)

Die Randbereiche der gewerblichen Grundstücksflächen im Übergang zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen sollen begrünt werden. Dadurch soll eine zusätzliche Eingrünung des Plangebiets am Ortsrand bewirkt werden. Um eine gestaltete und homogene Erscheinung zu erhalten, sind in diesem Bereich Heckenpflanzungen entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind zulässig, da sich diese mit der geplanten

Bepflanzung harmonisch einfügen und die geplante Eingrünung des Plangebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Um einen möglichst wertvollen Bewuchs zu erhalten, sind für Anpflanzungen die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Um die geplante ökologische Qualität dauerhaft zu sichern, sind die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

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

Die zu verwendende Qualität der Anpflanzungen sichert den geplanten ökologisch möglichst wertvollen Bewuchs. Die fachgerechte Anpflanzung und der Erhalt von Anpflanzungen sollen den geplanten eingegrüneten Charakter des Plangebiets dauerhaft gewährleisten. Um die Qualität der Eingrünung auch nach Abgang von Anpflanzungen insgesamt zu erhalten, sind die abgehenden Pflanzen mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Mit Herstellung und Pflege der Bepflanzung von unbebauten und unbefestigten Flächen entsprechend den Festsetzungen des Pkt. 2.2 der grünordnerischen Festsetzungen soll eine möglichst wertvolle ökologische Qualität der Außenbereiche des Gewerbegebiets erreicht werden.

Mit den Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen wird den gesetzlichen Vorgaben des § 51a LWG NRW Rechnung getragen. Mit der dezentralen Unterbringungsmöglichkeit dieser Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen soll größtmögliche Planungsfreiheit für die jeweiligen Planer gewährleistet werden.

Um den Darstellungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Rechnung zu tragen und Insekten nicht unnötig zu gefährden, sind für die Beleuchtung der Außenanlagen, der Straßenbeleuchtung sowie der an Gebäuden angebrachten außenliegenden Beleuchtung artenschutzgerechte Leuchtmittel zu verwenden. Die Festsetzung ist Teil der artenschutzrechtlichen Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan.

Um den Vorgaben des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Rechnung zu tragen und Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorzubeugen, sind Rodungen von vorhandenen Gehölzen im Zeitraum des Winterhalbjahres zwischen dem 1. März und dem 30. September eines jeden Jahres unzulässig.

Um den gesetzlichen Vorgaben des § 202 BauGB Rechnung zu tragen, ist im Zuge von Baumaßnahmen die obere Bodenschicht getrennt vom Unterboden abzutragen, entsprechend zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern. Nach den Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes und des Landesbodenschutzgesetz NRW sind schädliche Veränderungen des Bodens abzuwehren. Aus diesem Grund ist der Eintrag von bodengefährdenden Stoffen in den Untergrund zu vermeiden und im Baustellenbetrieb die Vorgaben zum Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind aus dem gleichen Grund in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.

Pflanzgebot Einzelbäume

Um eine Durchgrünung und sichtbare Gliederung von Stellplatzflächen zu erreichen, ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein hochstämmiger groß- oder mittelkroniger Baum in einem Baumbeet entsprechend den textlichen Festsetzungen anzupflanzen. Bäume tragen zudem zur Beschattung von abgestellten Fahrzeugen bei, vermindern die Aufheizung des Bodens am Standort und bieten zusätzliche Nistmöglichkeiten für Vögel. Um einen möglichst ökologisch

wertvollen Bewuchs zu erreichen, sind für die Anpflanzung die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

8.1.9 Dachflächen

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie soll innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 ermöglicht werden. Dabei soll jedoch die jeweilige Dachform der Gebäude erkennbar bleiben, um den Ortsrand in Hinblick auf die Dachlandschaft nicht negativ zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist die Ausrichtung und Aufständigung dieser Anlagen bei geneigten Dächern (Dachneigung > 5 Grad) nur in Richtung der jeweiligen Dachform zulässig. Um das städtebauliche Erscheinungsbild von Flachdächern als solche dauerhaft zu sichern, müssen geneigt angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 auf Flachdächern (Dachneigung bis einschließlich 5 Grad) um mindestens 1,00 m von den Außenwänden zurückversetzt angebracht werden. Damit soll die geneigte Anordnung der Anlagen aus der näheren Perspektive des öffentlichen Raums heraus weniger erkennbar werden.

8.1.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 ausschließlich dem Hinweis auf ansässige Firmen am Ort der jeweiligen Leistung dienen. Die Aufstellung und Anbringung von selbständigen Werbeanlagen ist daher unzulässig.

Um eine ungewünschte Fernwirkung zu vermeiden, dürfen Werbeanlagen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 an Gebäuden die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auf Dachflächen nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen mit Wechsel- und Lauflicht, mit elektronischen Laufbändern, sowie als Videowände und als blinkende oder pulsierende Werbeanlagen o. ä generell nicht zulässig. Werbeanlagen werden zudem in ihrer Ausgestaltung und Größe beschränkt, damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßen- und Ortsbildes nicht übermäßig durch diese belastet wird.

8.1.11 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Mit der wasserundurchlässigen Herstellung der Stellplatz- und Hofflächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 wird den Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Urfeld vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 Rechnung getragen. Demnach ist die Versickerung von anfallendem gering verschmutztem Wasser der Stellplatz- und Hofflächen aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld nicht zulässig.

8.1.12 Fassadengestaltung

Für Fassaden sind grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Mit dem Ausschluss reflektierender Oberflächen und Materialien sollen Vögel während des Fluges nicht unnötig gefährdet werden. Die Festsetzung ist Teil der artenschutzrechtlichen Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan. Zudem soll mit dem Ausschluss greller oder reflektierender Fassadenoberflächen und -materialien eine ungewünschte Fernwirkung dieser Fassaden am Ortsrand vermieden werden.

8.1.13 Begrünung von Nebenanlagen

Die der technischen Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen wie Trafostationen o. ä. sowie freistehende Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen. Durch die Begrünung soll eine mögliche optische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums sowie des Ortrandes durch diese Anlagen vermieden werden.

8.1.14 Einfriedigungen

Um eine sicherheitsrelevante Abgrenzung der privaten Grundstücke zu den benachbarten Flächen zu ermöglichen, sind entlang der Grundstücksgrenzen sowie im rückwärtigen Bereich der flächenhaften Pflanzgebote (PG 1 und PG 2) neben Hecken auch Einfriedigungen in Form von Zäunen zulässig. Mit der möglichen Anordnung von Einfriedigungen in Form von Zäunen im rückwärtigen Bereich der flächenhaften Pflanzgebote soll die geplante Bepflanzung davor als begrünter Übergang zum Außenbereich sowie zum öffentlichen Raum als möglichst naturnah erkennbar bleiben und nicht durch die abweisende Wirkung von Zäunen beeinträchtigt werden. Die festgesetzte hälftige Begrünung von nicht natürlichen Einfriedigungen soll einer allzu abweisenden städtebaulichen Nahwirkung im Plangebiet entgegenwirken.