

**GEMEINDE  
ROMMERSKIRCHEN**



Bebauungsplan

**Rommerskirchen Nr. 31  
" Gewerbepark II"**

Begründung

---

<b>1</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung .....	1
1.3	Planungsvorgaben .....	2
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
2.1	Zielsetzung der Planung .....	3
2.2	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.3	Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellplätze und Nebenanlagen .....	5
<b>3</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>6</b>
3.1	Lärmschutz .....	6
3.2	Altablagerungen und Altlasten .....	7
3.3	Kampfmittel .....	7
3.4	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	7
3.5	Naturräumliche Gliederung, Geologie und Geomorphologie .....	8
3.6	Bodenschutz .....	8
3.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
<b>4</b>	<b>Erschließungskonzept</b>	<b>11</b>
4.1	Äußere Anbindung/ Innere Erschließung .....	11
4.2	Ruhender Verkehr .....	11
4.3	Sonstige Verkehrsflächen .....	11
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung .....	12
5.2	Versorgungsleitungen .....	12
5.3	Stromversorgung .....	12
<b>6</b>	<b>Bilanzierung, Flächenbilanz und Kosten</b>	<b>13</b>
6.1	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	13
6.2	Nutzungs- und Flächenbilanz .....	13

---

6.3	Kosten, Bodenordnung und Realisierung.....	14
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
7.1	Einleitung.....	15
7.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	15
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	16
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
7.2.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	17
7.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften .....	17
7.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	18
7.2.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	20
7.2.5	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft .....	20
7.2.6	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- /Ortsbild .....	21
7.2.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	22
7.2.8	Wechselwirkungen.....	22
7.2.9	Planungsalternativen .....	22
7.3	Zusätzliche Angaben .....	23
7.3.1	Verwendete Verfahren .....	23
7.3.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	23
7.3.3	Zusammenfassung .....	23
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>25</b>
8.1	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	25
8.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	26

# 1 Planungsvorgaben

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches Rommerskirchen/Eckum. Diese Flächen werden aufgrund der aktuellen und der sich abzeichnenden Bedarfslage benötigt.

Die Planung des neuen, ca. 4,05 ha großen Gewerbegebietes stützt sich auf die gut verlaufende Vermarktung der gewerblichen Bauflächen im Gewerbepark Gillbach. Die Standortanforderungen vieler ansiedlungswilliger Betriebe können jedoch nicht in dem vorhandenen Gebiet erfüllt werden.

Angesichts der zu veranschlagenden Vorlaufzeiten muss die Gemeinde Rommerskirchen rechtzeitig Vorsorge treffen, um auch in Zukunft Ansiedlungswünsche befriedigen zu können.

Durch die Planung und Entwicklung von unterschiedlichen Gewerbegebietsflächen soll in Rommerskirchen die Möglichkeit für Betriebe mit unterschiedlichen qualitativen Ansprüchen geschaffen werden. Die Erweiterung des vorhandenen Gewerbeparks Gillbach soll unter anderem der Nutzung durch solche Betriebe dienen, die größere Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen erfordern.

## 1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 31 „Gewerbepark II“ liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Rommerskirchen angrenzend an den bestehenden Gewerbepark Gillbach. Es wird im Nordosten von einem Wirtschaftsweg (Nr. 104, teilweise) begrenzt. Die südöstliche Grenze des Plangebietes wird durch den unbefestigten Wirtschaftsweg (Nr. 119) und die südwestliche Grenze wird durch den Wirtschaftsweg (Nr. 121 teilweise) gebildet. Die nächsten Mischbauflächen befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m die Wohnbauflächen in einer Entfernung von ca. 300 m vom geplanten Gewerbegebiet.

Das Plangebiet umfasst jeweils einen Teil der Grundstücke in der Gemarkung Rommerskirchen, Flur 10, Flurstücke 71, 187, 188, 229, 230 und 75.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Mönchengladbach – Köln. Der Bahnhof befindet sich nordwestlich des Gebietes in ca. 1,2 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Venloer Strasse (B 59)/ Ecke L 375.

Entlang der B 59 im Südwesten sowie im Nordosten und Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Entlang der „Venloer Strasse“ (B 59), Richtung Zentrum, befinden sich Mischbauflächen und Wohnbauflächen.

### **1.3 Planungsvorgaben**

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt am Rande des im gültigen Gebietsentwicklungsplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde stellt im Bereich des Bebauungsplanes gewerbliche Flächen dar. Der Rat der Gemeinde hat die Änderung des Flächennutzungsplanes am 11.11.2004 beschlossen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes des Kreises Neuss, Teilabschnitt VI maßgeblich. Diese geben die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen vor.

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Zielsetzung der Planung

Durch die günstige Lage des Plangebietes zum Siedlungsbereich Rommerskirchen mit den Ortsteilen Eckum und Gill, dem Bahnhalteschwerpunkt Rommerskirchen, der B 59 sowie dem Schulzentrum und den Sportanlagen hat die Konzeption der Erweiterung des Gewerbeparks Gillbach eine besondere Bedeutung für die weitere Entwicklung der Gemeinde Rommerskirchen.

Bei der Realisierung der Erweiterung werden die mit der Leitidee verbundenen Ziele der „Funktionsmischung“ und des „Ortes der kurzen Wege“ ihre Berücksichtigung finden. Dies bedeutet unter anderem, dass der Gewerbepark in einem zusammenhängendes Grünkonzept eingebunden und das darüber hinaus auch eine baulich-architektonische Gestaltung mit hohen Qualitätsanforderungen erreicht werden soll, so dass der Gesamtstandort eine adäquate Ortsrandabrundung erhält.

Der Bahnhaltepunkt liegt im Nordwesten des Gebietes. Neben der vorhandenen Busanbindung mit Haltepunkten an der Venloer Strasse werden im Rahmen des Gesamtkonzepts attraktive Rad- und Fußwegverbindungen zum Haltepunkt geschaffen. Gleichzeitig werden mit diesem Wegenetz die Grün- und Freiflächen am Gillbach und das Schulzentrum angebunden.

Mit der Erweiterung des Gewerbeparks soll ortsansässigen Betrieben in zurzeit unverträglichen Gemengelage die Möglichkeit zur Existenzsicherung gegeben werden. Gleichzeitig soll durch Neuansiedlung von Betrieben die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden, um dem enormen Auspendlerüberschuss im Gemeindegebiet entgegenzuwirken.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Konzeption sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Gillbach in Richtung Nordwesten vor. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen im bestehenden Gewerbegebiet "Gillbachaue" sowie an dem Schutzanspruch der mittelbar angrenzenden Misch- und Wohnbauflächen.

Als Art der baulichen Nutzung ist das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zum Schutz der südlich vorhandenen Wohnbebauung und des nordöstlich angrenzenden Schulzentrums sowie des geplanten Altenheims wird das Gewerbegebiet entsprechend den im Abstandserlasses NRW aufgeführten Schutzabständen gegliedert. Eine Zulässigkeit kommt danach allein für Anlagen und Betriebsarten aus den Abstandsklasse V – VII in Frage.

Überdies sollen mit Rücksicht auf die Arbeitsstätten im Gewerbegebiet und die von der Gemeinde Rommerskirchen angestrebte Nähe und Verzahnung von Wohnen und Arbeiten solche Betriebe ausgeschlossen werden, die mehr als nur unwesentliche Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen erwarten lassen oder deren Anlagen über die Emissionen von Kraftfahrzeugen hinaus erhebliche Lärmemissionen verursachen.

Nach diesen Grundsätzen ergibt sich die Auswahl entsprechend der nachfolgenden Liste. Die Zulässigkeit schließt dabei auch Betriebe ein, die nicht in der Abstandsliste des Abstandserlasses aufgeführt sind, aber den nachfolgend genannten in ihrem Emissionsverhalten gleichen.

Abstandsklasse IV	lfd. Nr. 176 bis 190	u.a. Metallverarbeitung, Maschinenbau, Holzbe- arbeitung, Lackierereien, Lebensmittelherstellung und Autobusbetriebe
Abstandsklasse VII	lfd. Nr. 195 bis 212	Alle Anlagen und Betriebe der Klasse VII ohne Bearbeitung von Asbestzeugnissen, Strahlen von Metallen und Verwertung von Kraftfahr- zeugen

Vor dem Hintergrund, dass sich in ca. 250 m die nächste schutzbedürftige Nutzung (Seniorenwohnheim) befindet, sollen Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse V (300 m) lfd. Nr. 153 (Speditionen aller Art, sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen) der Abstandliste des Abstandserlasses sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erheblichen Belästigungen, erheblichen Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Für das Zulassen von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke wird kein Erfordernis gesehen. Eine Tankstelle ist im Nahbereich des Kreisverkehrs an der B 59 bereits vorhanden, Flächen für Sportanlagen sind nordöstlich des Plangebietes gelegen. Auch wird sich innerhalb des Plangebietes weder die Nachfrage noch die Zentralität einstellen, die regelmäßig notwendig ist, um Vergnügungsstätten städtebaulich ausreichend zu integrieren. Daher werden die nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Da der Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort gesichert werden soll, werden Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings können Verkaufsstätten von produzierenden oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche:

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang unterhalten,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Anlehnung an die planungsrechtlichen Vorschriften zum bestehenden Baugebiet festgesetzt. Es wird zum einen bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 welche nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (§ 17) die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Gewerbegebiet ist und deren Festlegung bei diesem Gebietstyp durchaus zweckmäßig ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gleichfalls mit 0,8 festgesetzt. Mit dieser Regelung soll die Verteilung der Baumassen auf den Grundstücken geregelt werden. So kann beim Bau von nur einem Vollgeschoss, je nach erforderlichem Versiegelungsgrad der Freianlagen, die Grundflächenzahl für den Hochbau weitestgehend ausgenutzt werden; beim Bau von zwei Vollgeschossen kann die Summe der Geschossflächen vergleichbar der eines eingeschossigen Gebäudes sein, der Grundriss des Erdgeschosses wird jedoch entsprechend kleiner ausfallen.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe begrenzen schließlich die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die festgesetzten Gebäudehöhen von 10,50 m sind ebenfalls zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, da allein die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine zuverlässige Kontrolle der Höhenentwicklung zulässt. Dieser Regelungsbedarf ist insbesondere in einem Gewerbegebiet zweckmäßig in dem Gebäude mit hohen Geschossen bzw. mehreren Nichtvollgeschossen (Staffelgeschoss) nicht unüblich sind.

Eine Festsetzung der zulässigen Dachneigung und Dachform erfolgt nicht. Somit wird den Betrieben ein größtmöglicher Spielraum zur Verwirklichung ihrer individuellen Anforderungen an die Nutzung gegeben.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sofern untergeordnete Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde durchzuführen ist, um u.a. prüfen zu können, inwieweit eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

#### **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet großzügig gefasst, damit ansiedlungswilligen Firmen mit ihren spezifischen Bedürfnissen zur Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück Rechnung getragen werden kann. Die Bauweise wird nicht vorbestimmt. Je nach erforderlichem Gebäudegrundriss soll hier sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise ermöglicht sein.

Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

### 3 Umweltschutz

#### 3.1 Lärmschutz

Zum Schutz der umliegenden Nutzungen wurde das Gewerbegebiet gemäß dem Abstands-erlass NRW gegliedert (siehe Kap.2.2). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Des Weiteren wurde, um mögliche Lärmkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen, durch die Gemeinde Rommerskirchen eine nach den §§ 26 und 28 BImSchG anerkannte Messstelle beauftragt, ein Schallschutzgutachten<sup>1</sup> zum vorliegenden Bebauungsplan zu erstellen. Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass eine umweltverträgliche Nutzung der gewerblichen Flächen im Hinblick auf die Geräuschemissionen möglich ist, wenn bestimmte Randbedingungen erfüllt werden. Die in der Schalltechnischen Untersuchung hierzu beschriebenen planungsrechtliche Umsetzung sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Inhalte des Gutachtens sind im nachfolgenden zusammenfassend dargelegt.

Die bestehende Betriebesgeräuschsituation (Vorbelastung) wird im Einwirkungsbereich des Plangebiets Nr. 31 ausschließlich durch bereits vorhandene oder mögliche gewerbliche Nutzungen des südöstlich angrenzenden BPL Nr. 19 bestimmt.

Die Immissionsorte wurden im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets gewählt:

	<b>Immissionsorte</b>	<b>Bauliche Einstufung/ Schutzanspruch</b>	<b>Bezugshöhe</b>
1	Nettesheimer Weg 37	GE (BP 24)	1. OG
2	Am Alten Wall 29	WA (BP 24)	1. OG
3	Venloer Straße 133	MI	1. OG
4	Kindertagesst./Behindertenw.	MI	1. OG
5	Altenpflegeheim m. Demenzst.	WA	1. OG

Ein Geräuschemissionskonflikt wird dann vermieden, wenn alle technisch, baulich und rechtlich möglichen Nutzungen auf allen geplanten Flächen zusammen im gesamten Einwirkungsbereich die Gesamt-Immissionswerte, hier die festgesetzten Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung einer Vorbelastung nicht überschreiten.

Es wurde bei einer ersten Berechnung von einem flächenbezogenen A-Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup> von tags und nachts 60 dB(A) entsprechend DIN 18005, Teil 1 ausgegangen. Das Ergebnis zeigte, dass die Nachtwerte überschritten wurden. Daher sollten die GE- Flächen entsprechend den akustischen Erfordernissen gegliedert und in ihrer Nutzung beschränkt

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 31 "Gewerbepark II" der Gemeinde Rommerskirchen, Bericht nr. 05 02 018/01 vom 13. März 2006, KRAMER Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin.

werden. Die Nutzungseinschränkung erfolgt in Form einer Emissionskontingentierung für alle im Gutachten benannten Teilflächen (einzelne Baufenster):

tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr)	$L_{EK} = 65 \text{ dB(A)}$
nachts (22 Uhr bis 6 Uhr)	$L_{EK} = 50 \text{ dB(A)}$

Allgemein bedeutet eine Festsetzung eines Emissionskontingents  $L_{EK}$  für die Tageszeit von 65 dB(A) für die GE-Flächen, dass mindestens eine gewerbegebietstypische Nutzung möglich ist. Während der Nachtzeit bedingt ein Emissionskontingent von 50 dB(A) für geräuschintensive Anlagen entsprechende ausgelegte Betriebsgebäude und eine Reduzierung geräuschintensiver Tätigkeiten. Falls Betriebe mit nächtlichen An- oder Abfahrten von Lkw angesiedelt werden sollen, wird empfohlen, Betriebswohnungen in mindestens 50 m Abstand um die infrage kommenden Flächen auszuschließen.

Der betriebsbezogene An- und Abfahrverkehr der GE- Gebiete des Plangebietes Nr. 31 auf öffentlichen Verkehrsflächen ist im Sinne der TA-Lärm hier nicht beurteilungsrelevant.

### 3.2 Altablagerungen und Altlasten

Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. Aufgrund dieser Gegebenheiten sind negative Auswirkungen für das Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

### 3.3 Kampfmittel

Nach der Stellungnahme des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes vom Juni 2006 ergab die Luftbildauswertung Anhaltspunkte die es aus Sicherheitsgründen erforderlich machen, dass der Kampfmittelräumdienst die zur Überbauung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. Außerdem wurde die Notwendigkeit gesehen, die Baugelände-Teilfläche mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen, auf der im II. Weltkrieg Militäreinrichtungen (Flakstellung, Schützengraben usw.) vorhanden waren. Bei der Absuchung des Kampfmittelräumdienstes auf einer Fläche von 13.000 qm wurde Munition aufgefunden und geräumt. Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Diese Mitteilung gilt nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgängern. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden ein Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Im Planwerk ist ein entsprechender Hinweis hierzu aufgenommen.

### 3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen. In diesem Verfahren hatte das Rheinische Amt für Boden-

denkmalpflege die Durchführung einer archäologischen Prospektion angeregt. Es wurde vereinbart auf der Grundlage dieses Ergebnisses zu entscheiden, ob eine qualifizierte archäologische Untersuchung erforderlich ist. Am 04.11.2004 wurde eine erste Teilfläche untersucht, konkrete Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern gab es nicht. Es wurde klargestellt, dass die Begehung der restlichen Flächen noch aussteht. Am 19.01.2005 konnte eine zweite Teilfläche untersucht werden, auch hierbei waren keine konkreten Hinweise auf untertägig erhaltene archäologische Substanz festzustellen. Für den sich anschließenden nördlichen Teil des Plangebietes wurde im Mai 2006 die Begehung durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege durchgeführt. Nach dem Ergebnis der Begehung lagen konkrete Anhaltspunkte dafür vor, dass sich im Untergrund insbesondere Relikte der metallzeitlichen und frühmittelalterlichen Besiedlung im Boden erhalten haben. Mittels einer archäologischen Sachverhaltsermittlung (Sondagen) war die archäologische Befundsituation, -erhaltung und -ausdehnung und damit die Denkmalqualität i.S.d. §§ 2, 3 DSchG NW zu klären. Nach Durchführung der weitergehenden archäologischen Sachverhaltsermittlung hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege im September 2006 eine abschließende Stellungnahme abgegeben. Die Vermutung, dass sich im Planbereich untertägig archäologisch relevante Relikte der frühen Besiedlung erhalten hätten, hat sich nicht bestätigt. Die im Verfahren vorgetragenen Bedenken des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege gelten damit als ausgeräumt. Weitere Anforderungen an die Umweltprüfung werden nicht gestellt. Auf die §§ 15, 16 DSchG NW wird abschließend verwiesen. Im Planwerk ist ein entsprechender Hinweis zu Bodendenkmälern aufgenommen.

Sachgüter existieren in Form von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### **3.5 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Geomorphologie**

Rommerskirchen liegt auf der unteren Mittelterrasse der Kölner Scholle, einer tektonischen Untereinheit der Niederrheinischen Bucht. Nach der Geologischen Karte NRW C 5106 Köln ist der Untersuchungsraum von quartären Sedimenten überdeckt. Die hier vorzufindenden Löß und Lößlehme sind gering bis mäßig wasserdurchlässig und besitzen eine sehr gute bis gute Filterwirkung.

Das Relief im untersuchten Raum ist eher sanftwellig ausgeformt. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 70m ü.NN und steigt nach Nordwesten zur Ortslage Sinsteden hin leicht an.

### **3.6 Bodenschutz**

Die untere Bodenschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme vom März 2005 nachfolgenden Hinweis ab:

Im betreffenden Gebiet wurden keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bodenschutzverordnung festgestellt. Das bedeutet, dass keine schädliche Bodenveränderung chemischer Natur zu besorgen ist, der Boden somit als weitgehend unbelastet angesehen werden kann. Auf den großen ebenen bis schwach geneigten Flächen der Rommerskirchener Lössplatte liegen mit die ertragsreichsten Böden im Rhein-Sieg-Kreis Neuss. Aus einem im Pleistozän über der Haupt- und Mittelterrasse äolisch abgelagerten schluffigen Lehm entwickelte sich eine mindestens 1,2 bis 2 m mächtige Parabraunerde. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit), erreichen diese Böden im Kreisgebiet mit 75-85 die höchste Wertigkeit. Die Reichsbodenschätzkarte weist für das betreffende Gebiet sogar eine Ackerzahl von 94 aus. Diese Bodentypen aus Lössbasis besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr

hohe nutzbare Wasserkapazität bei im Allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Über verdichtetem Untergrund tritt vereinzelt eine schwache Staunässe in 0,5 bis 1 m Tiefe auf. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Da diese Bodenqualitäten im Gemeindegebiet häufiger auf großen Flächen anzutreffen sind können die Verluste der zu beplanenden Fläche hingenommen werden. Eine Rechtsverordnung zum Schutz des Bodens gemäß § 12 (1) lit. c LbodSchG (Bodenschutzgebiete) besteht nicht. Ein entsprechender Hinweis zu den Baugrundverhältnissen ist in der Planzeichnung aufgenommen.

### 3.7 Grünordnerische Festsetzungen

#### Pflanzung von Einzelbäumen

Insbesondere zum Ausgleich der Eingriffe in das örtliche Klima und das Landschaftsbild, aber auch zur Aufwertung der Flächen für Arten und Lebensgemeinschaften sollen Bäume gepflanzt werden. Zudem dienen die geplanten Bäume der Fortführung der Straßengestaltung des im Osten angrenzenden Gewerbeparks Gillbach.

Die im Straßenraum und innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind aus der in den Textlichen Festsetzungen genannten Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzung innerhalb der Grundstücksflächen ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorzunehmen. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Der in der Planzeichnung bestimmte Baumstandort ist lediglich exemplarisch. Er kann um bis zu 3 m von diesem Standort abweichen, wenn derselbe Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Durch eine entsprechende Pflege der Gehölze ist deren Gedeihen über einen langen Zeitraum sicherzustellen. Die Bäume sind bei der Pflanzung mit einer Dreibockanlage zu versehen und die Pflanzscheiben in den ersten fünf Jahren durch Hacken von Bewuchs frei zu halten.

#### Maßnahmenfläche, Standortgerechte Pflanzung von Gehölzen

Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche sollen standortgerechte Gehölze in Reihen gepflanzt werden. Sie dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Klima- und Wasserhaushalt und in das Landschaftsbild sowie dem Arten- und Biotopschutz.

Auf dieser Ausgleichsfläche wird zur landwirtschaftlich genutzten Fläche hin eine dreizeilige Hecke aus einheimischen Gehölzen ausgebildet, bei der mittigen Pflanzenzeile muss jede 10. Pflanze ein Baum erster Ordnung sein. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist eine Umfriedung mit einem begrünenden Zaun zulässig, als Begrünung sind heimische Kletterpflanzen erlaubt.

## **4 Erschließungskonzept**

### **4.1 Äußere Anbindung/ Innere Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz des Gewerbeopark Gillbach welches an die übergeordnete Bundesstrasse 59 angebunden ist. Eine eigene Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist nicht erforderlich. Aufgrund der in der Rahmenplanung Rommerskirchen bereits angestellten Überlegung zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Gillbach konnten die nunmehr hier bestehenden Erschließungsanlagen bereits im Vorfeld der Planung weiterer Bauabschnitte ausreichend dimensioniert werden.

Die vorhandene Stichstraße im angrenzenden Gewerbeopark Gillbachhau wird in das geplante Gebiet verlängert und soll in einem späteren noch zu planenden Bauabschnitt in Form einer Wendeanlage enden. Diese Wendeanlage wird dann zukünftig Schwerlastzügen die Möglichkeit zum Wenden bieten.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist geplant mit zwei Fahrspuren in einer Breite von 3,25 m, einem begleitenden Parkstreifen in einer Breite von 2,00 m und einem mitlaufenden Fußweg in einer Breite von 1,75 m.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Zunächst sind die nach der Bauordnung notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze sind als Längsparkstreifen entlang der Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

### **4.3 Sonstige Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftswegen werden in ihrer bestehenden Breite als solche festgesetzt. Diese versiegelten Wegen dienen gleichzeitig der fußläufigen Verbindung zu angrenzenden Siedlungsbereichen oder auch in die freie Landschaft. Eine zusätzlich geplante Fußwegverbindung ergänzt das Wegenetz.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Plangebiet führt eine Regenrückhaltung entlang des Wirtschaftsweges zu den vorhandenen Rückhaltungen des Gewerbeparks Gillbach. Die anfallenden Regenwässer werden letztlich gedrosselt in den Gillbach eingeleitet. Schmutzwasser wird in das Mischkanalsystem im Nettetheimer Weg eingeleitet und in der Kläranlage Anstel gereinigt.

Die im Plangebiet anstehenden Böden Löß/ Lößlehm besitzen eine geringere Durchlässigkeit als in den entsprechenden Regelwerken für die Versickerung gefordert wird. Eine flächenhafte Versickerung sowie eine Mulden – Rigolenversickerung ist daher nicht möglich. Auch eine Schachtversickerung ist nicht möglich, da die Sande und Kiese immer wieder von Schlufflagen unterlagert werden, die keine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen, so dass sich das Wasser einstauen kann.

Die Regenrückhaltbecken im Plangebiet sind als Versorgungsfläche festgesetzt. Die Dimensionierung der Regenrückhaltebecken erfolgte in Abstimmung mit dem Erftverband.

### **5.2 Versorgungsleitungen**

Die Leitungsnetze der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter müssen zur Versorgung des Plangebietes ergänzt werden. Für die Leitungstrassen stehen ausreichende Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zur Verfügung. Es ist grundsätzlich sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

### **5.3 Stromversorgung**

Nach Aussagen der RWE Rhein-Ruhr Netzservice ist zur Sicherstellung der Stromversorgung die Errichtung einer Kompaktstation erforderlich. Im Bebauungsplan ist daher eine Fläche von 2,60 m x 5,30 m als Versorgungsfläche festgesetzt.

## 6 Bilanzierung, Flächenbilanz und Kosten

### 6.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Bewertung des Arten- und Biotopotentials erfolgt nach der Methode der LANDESREGIERUNG NRW 1996 zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Jedem Biotoptyp wird ein Grundwert A auf einer Skala von 1 bis 10 zugeordnet, wobei 0 dem niedrigsten und 10 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege entspricht. Weicht die Ausprägung eines Biotoptyps im Gelände stark vom Regelfall ab, z. B. durch Störeinflüsse oder durch eine besondere Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund, können entsprechende Korrekturfaktoren berücksichtigt werden.

Die Bilanzierung hat zum Ergebnis, dass der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Es ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von insgesamt –36.844 Punkten (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung siehe Anhang). Folgende Parzelle wird als externe Ausgleichsfläche bereitgestellt:

Gemarkung Frixheim - Anstel, Flur 16, Flurstück 31. Bei einer Umwandlung von Acker- zu Forstfläche - Aufwertung 4 Punkte / m<sup>2</sup> - wird eine Fläche von 9.211 m<sup>2</sup> benötigt.

### 6.2 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>40.561 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Geplante Verkehrsflächen	7.058 m <sup>2</sup>	17,50 %
Grünfläche (RRB)	2.795 m <sup>2</sup>	6,90 %
Gewerbegebiet	30.694 m <sup>2</sup>	75,60 %
Trafostation	14 m <sup>2</sup>	0,00 %
<b>Externe Ausgleichsfläche</b> (Umwandlung von Acker zu Forst)	<b>9.211 m<sup>2</sup></b>	
Flächenaufwand insgesamt	49.772 m <sup>2</sup>	

### **6.3 Kosten, Bodenordnung und Realisierung**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 31 „Gewerbepark II“ sind für die Durchführung der Planung keine Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich.

Planung, Realisierung und Verkauf der Grundstücke im Gewerbepark II werden gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen durch die Entwicklungsgesellschaft Rommerskirchen mbH ausgeführt. Kosten entstehen für die Gemeinde somit nicht.

Nach Fertigstellung werden die öffentlichen Flächen an die Gemeinde Rommerskirchen rückübertragen. Die für Unterhaltung und Pflege anfallenden Kosten werden dann haushaltsrelevant.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden.

#### 7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das vorhandene Gewerbegebiet Gillbachaue soll aufgrund der starken Nachfrage nach neuen gewerblichen Flächen erweitert werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 wird eine Fläche von ca. 30.694 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die räumliche Nähe des Planungsgebietes zum Siedlungsbereich Rommerskirchen mit den Ortsteilen Eckum und Gill, dem Bahnhalteschwerpunkt Rommerskirchen, der B 59 sowie dem Schul- und Sportzentrum hat die Erweiterung der des Gewerbeparks eine besondere Bedeutung für die weitere Entwicklung der Gemeinde Rommerskirchen. Von der Gesamtfläche entfallen ca. 0,7 ha auf Verkehrsflächen, 2,8 ha auf gewerblich nutzbare Baugrundstücke, 0,27 ha auf Flächen zur Regenwasserbeseitigung und 0,17 ha auf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die im vorliegenden Bebauungsplan geplante Außenerschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz des Gewerbeparks Gillbach und die übergeordnete Bundesstraße 59 (Venloer Straße). Die Gewerbeflächen werden in ein zusammenhängendes Grünkonzept eingebunden, das für eine Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Schul- und Sportzentrum und den Haltepunkten an der Venloer Straße (B59) sorgt. Die innere Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Stichstraße im Gewerbepark Gillbachaue; die Aufteilung der Verkehrsflächen gliedert sich in zwei Fahrspuren von 3,75 m Breite, einen 2 m bis 2,50 m breiten Parkstreifen zur Längsaufstellung und einen mitlaufenden Fußweg von 1,75 m. Die nach der Bauordnung notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 bestimmt, die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei beschränkt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden mit 10,50 m festgesetzt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf Grund der Mächtigkeit der für die Versickerung nicht geeigneten Bodenschichten ist weder eine dezentrale noch eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Das Niederschlagswasser kann jedoch örtlich in den Gillbach eingeleitet werden. Wegen der durch die Bebauung erhöhten Abflussbeiwerte ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vor der Einleitung erforderlich. Diese erfolgt über bepflanzte Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken als Sammler für die verzögerte Ableitung zum Gillbach. Der Bebauungsplan setzt für das Regenrückhaltebecken ausreichend groß dimensionierte Flächen für die Versorgung (RRB) fest. Die Abwassereinleitung des Teilentwässerungsgebietes Rommerskirchen erfolgt an die Kläranlage Anstel.

### 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter sind innerhalb der Fachgesetze formuliert. Im Rahmen der Umweltprüfung sind diese zu berücksichtigen. Für die Bewertung sind insbesondere jene Strukturen und Ausprägungen der Schutzgüter von Bedeutung, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen geschützt, erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt.

Aus den gesetzlichen Grundlagen können folgende allgemeine Grundsätze und Ziele abgeleitet werden:

- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ist auf Dauer zu sichern,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist auf Dauer zu sichern,
- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden,
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden, es ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen und zu verbessern,
- Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen,
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern,
- die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen, gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist vorzusorgen,
- die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln,
- historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart sind zu erhalten, Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes des Kreises Neuss, Teilabschnitt VI maßgeblich. Diese geben die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen vor.

### 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Da nach § 1 a BauGB die Umwelt schützenden Belange in der Abwägung einzustellen sind, wird untersucht, ob durch das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Schutzgüter im Sinne des § 1 a (3) BauGB zu erwarten sind.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet und die Bestandssituation beschrieben.

### **7.2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes gibt es keine vorhandenen Siedlungsbereiche. Angrenzend im Abstand von 200 bis 350 m sind Wohnbauflächen und eine Altenpflegeheim sowie ein Schulzentrum gelegen. Vorbelastungen im Plangebiet liegen in Form von Lärmbelastungen durch das benachbarte Gewerbegebiet „Gewerbepark Gillbach“ sowie durch die Bundesstraße 59 vor.

Die im Plangebiet intensiv betriebene landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Interessen stellen einen weiteren Aspekt der zu berücksichtigenden menschlichen Belange dar. Für die Erholung spielt das Plangebiet aufgrund seiner derzeitigen Nutzung nur eine untergeordnete Rolle.

Durch die geplante zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet werden Schallemissionen durch die Gewerbebetriebe und deren Verkehrsaufkommen entstehen. Erhöhtes Verkehrsaufkommen führt darüber hinaus auch zu einer Zunahme der CO<sub>2</sub>-, Ruß-, Benzol- und NO<sub>2</sub> Emissionen.

Durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung kann eine umweltverträgliche Nutzung der gewerblich zu nutzenden Flächen im Hinblick auf die Geräuschemissionen gewährleistet werden. Zielsetzung in der Bauleitplanung ist grundsätzlich, mögliche Lärmimmissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung durch Planungsrecht zu vermeiden. Zum einen wurde das Gewerbegebiet gemäß dem Abstandserlass NRW gegliedert, zum anderen wurden die in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 31 gemachten Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 3.1), so dass die Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Immissionsrichtwerte sichergestellt ist. Damit ist eine Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit schutzbedürftigen Nachbarschaften gewährleistet.

Der Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Fläche kann durch finanzielle Entschädigung kompensiert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die beschriebenen Emissionen durch eine weitere intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht ergeben.

### **7.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Die Fläche des Untersuchungsgebietes wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche ohne gliedernde Gehölzstrukturen eingenommen. Ackerwildkrautbestände sind aufgrund der intensiven Wirtschaftsweise mit schweren Geräten, Dünger- und Pestizideinsatz nicht anzutreffen. Feldraine entlang der Straße oder entlang den Wirtschaftswegen sind derart schmal ausgeprägt, dass eine Differenzierung nicht erfolgt. Die Bedeutung der Ackerflächen für Arten und Lebensgemeinschaften ist gering.

Was die Lebensraumbedeutung des Plangebietes für die verschiedenen Tiergruppen betrifft, sind keine gesicherten Aussagen möglich. Angesichts der Strukturarmut des überplanten Bereiches ist jedoch lediglich ein eingeschränktes Artenspektrum zu erwarten.

Für Feldhamster stellen Ackerbaugebiete mit tiefgründigen Lehm- und Lössböden ein potenzielles Habitat dar. Für den Rhein-Kreis Neuss sind mehrere Hamstervorkommen nachgewiesen. Die Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands kategorisiert den Feldhamster (*Crice-*

*tus cricetus*) als eine vom Aussterben bedrohte Tierart, die Artenschutzvorgaben der FFH\_RL Art. 12 verbietet jegliche Störungen der Art sowie die Beschädigung der Ruhestätten.

Bei der Begehung der Planungsfläche und der näheren Umgebung zur Biotopkartierung im Juni 2005 konnten keine Anzeichen für das Vorhandensein der Art beobachtet werden. Untersuchungen in den Jahren 2004 und 2005 im Zusammenhang mit dem Neubau der B 59n im Bereich Rommerskirchen weisen Vorkommen für Flächen östlich der Ortschaft Eckum aus; weitere Hamsterbaue wurden westlich der Ortschaft Nettersheim nachgewiesen. Ein Vorkommen der Art im Bereich westlich von Rommerskirchen zwischen B 59 und Eisenbahnlinie war nicht ersichtlich.

Aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbe- und Wohngebiet und des Durchgangsverkehrs zum Schul- und Sportzentrums ist ein Feldhamster-Vorkommen auf der Planungsfläche nicht zu erwarten.

Das Gewerbegebiet soll auf einer Fläche errichtet werden, die durch intensive Ackernutzung überwiegend geringwertig für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Durch die Errichtung der baulichen Anlagen und die Befestigung der Oberflächen kommt es zur Beseitigung dieser Biotopstruktur und damit auch ihrer funktionalen Verflechtung mit der umgebenden Landschaft.

Durch die bau- und betriebsbedingte Verlärmung, Lichteinwirkung und Erschütterung kann es zu Stresswirkungen auf empfindliche Arten kommen, die im Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen jedoch nicht zu erwarten sind. Das Biotopentwicklungspotential der Flächen geht durch die Baumaßnahmen allerdings unwiederbringlich verloren.

Der Verlust von Lebensräumen für die im Plangebiet zurzeit vorhandene Tierwelt kann nur in geringem Maße durch die Anlage von Freiflächen und Gehölzen innerhalb des Plangebietes gemindert werden. Durch die angrenzenden Ackerflächen gibt es teilweise die Möglichkeit neue Lebensräume aufzusuchen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die geringe Anzahl der im Untersuchungsraum vorhandenen Arten durch eine weitere intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht weiter eingeschränkt. Im Planbereich gibt es keine erhaltenswerten Gehölze oder Biotopstrukturen. Der Verlust der Ackerbiotope kann vor Ort weder gemindert noch verringert werden.

### **7.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Auf den Lösslehmen haben sich überwiegend trocken-warme, tiefgründige Braunerden mit reicher Nährstoffversorgung gebildet. Nach KÜHN 2002 zeigt der Boden beim Auftropfen von verdünnter Salzsäure im oberen Bereich bis in Tiefen von 1,50m bis 2,40m schwaches Aufbrausen, was bedeutet, dass der Boden einen geringen Kalkgehalt besitzt. Darunter treten jedoch auch kalkhaltige Lagen auf. Der anstehende Boden weist eine relativ geringe Durchlässigkeit auf. Bei Bodenwertzahlen von 82 bis 92 zeigen die schwach feinsandigen, schwach tonigen bis tonigen Schluffe eine hohe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit. Für die landwirtschaftliche Nutzung (Produktionsfunktion) sind die Böden im Untersuchungsgebiet von hoher Eignung. Da die Lösslehme eine gute bis sehr gute Filterwirkung haben, sind die Böden hinsichtlich der Regulationsfunktion als hochwertig zu beurteilen. Die Braunerden sind ein landesweit stark verbreiteter Bodentyp, der nicht oder nur selten von häufig vorherr-

schenden Bodenverhältnissen abweicht und daher auch keinen potentiellen Standort seltener und gefährdeter Pflanzenarten und -gesellschaften darstellt.

Laut Hinweis des Rhein-Kreises Neuss wurden im betreffenden Gebiet keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bodenschutzverordnung festgestellt. Das bedeutet, dass keine schädliche Bodenveränderung chemischer Natur zu beobachten ist und der Boden somit als weitgehend unbelastet angesehen werden kann. Durch die häufige Bodenbearbeitung und Verdichtung sind die Böden im Plangebiet jedoch physikalisch vorbelastet, über verdichtetem Untergrund tritt vereinzelt eine schwache Staunässe in 0,5 bis 1 m Tiefe auf. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck. Diese Vorbelastungen wären jedoch durch geeignete Maßnahmen wie Tiefenlockerung oder Nutzungsextensivierung reversibel. Zusammenfassend haben die landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Durch die Errichtung baulicher Anlagen ist im Allgemeinen mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. In dem geplanten Gewerbegebiet können 80% der Flächen durch bauliche Anlagen eingenommen werden. Dies entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet gemäß der BauNVO. Der Bau der Erschließungsstraßen führt zusätzlich zur Versiegelung. Bodenbildungsprozesse werden dauerhaft unterbunden, die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Biotopentwicklungspotential werden stark beeinträchtigt. Eine Verringerung der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) ist für die Entwicklung eines Gewerbegebietes, bei denen die künftigen Betriebe noch nicht bekannt sind, nicht zweckdienlich und wirkt sich daher auch nicht Eingriff minimierend aus.

Während der Baumaßnahmen kann es zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen durch Beseitigung des schützenden Pflanzenkleides, Bodenab- oder -auftrag oder Zwischenlagerung von Baustoffen kommen. Das Bodenprofil wird durch die Einbringung massiver Baukörper nachhaltig gestört.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gem. DIN 18915 zu minimieren. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Dem Bau bedingten Eintrag bodengefährdender Stoffe ist durch entsprechende Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu gewährleisten.

Die Eingriffe in den Boden sind bei Durchführung einer Bebauung nicht zu vermeiden und im Plangebiet nicht auszugleichen. Der Eingriff in den Boden kann lediglich durch die Anlage von Gehölzstrukturen im Plangebiet gemindert werden. Das Ausgleichsdefizit wird daher durch Maßnahmen der Gemeinde Rommerskirchen bzw. von ihr beauftragter Dritter auf Flächen in der Gemarkung Frixheim-Anstel kompensiert.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes erhalten bleiben, so dass sich der Zustand des Schutzgutes Boden nicht wesentlich ändern würde. Lediglich bei Nutzungsintensivierung könnte es zur zusätzlichen Belastung des Bodens durch Verdichtung durch Landmaschinen bzw. durch Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden kommen.

#### 7.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

In der Niederrheinischen Bucht bilden Lockergesteine mit ihrem nutzbaren Porenvolumen die Grundwasserleiter, in denen große Mengen Grundwasser gespeichert werden. Laut der hydrologischen Karte von NRW, 1:25.000, Blatt 4906 Pulheim, steht das Grundwasser bei etwa 61 m bis 62 m ü.NN an. Durch die Sumpfungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Braunkohletagebau ist der Grundwasserstand jedoch auf etwa 58 m ü.NN abgesenkt. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem Ansteigen des Grundwasserstandes um bis zu 4 m zu rechnen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Östlich 1 km Entfernung verläuft der Gillbach, ein kleiner bis mittelgroßer Lössbach. Natürlicherweise würde der Gillbach im Sommer teilweise trockenfallen. Da er jedoch durch Sumpfungswässer aus dem Braunkohletagebau und Einleitungen des Kraftwerks Niederaußem und der Kläranlage Auenheim gespeist wird, weist er heute einen zwar schwankenden, aber ganzjährigen Wasserabfluss auf.

Vorbelastungen des Grundwassers könnten aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultieren, von Bedeutung ist hier vor allem der Eintrag von Nitrat. Die Grundwasserneubildungsrate ist durch die geringe Versickerungsfähigkeit des Untergrunds bereits eingeschränkt. Die Versiegelung durch die geplanten Baumaßnahmen wird den Wasserhaushalt zusätzlich beeinträchtigen. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Wasserhaushalt ist gering bis mittelhoch.

Durch die Bebauung des Gewerbegebietes ist mit einem dauerhaften Verlust von Versickerungsfläche zu rechnen, womit die Grundwasserneubildungsrate weiter herabgesetzt wird.

Durch die herrschenden Bodenverhältnisse ist mit einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser zu rechnen.

Notwendige Versiegelungen können über das im Bebauungsplan dargestellte Maß hinaus nicht verringert werden. Die Rückhaltung des Regenwassers und die gedrosselte Einleitung in den Gillbach kann die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nur unzureichend verringern.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige überwiegend landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes erhalten bleiben, so dass sich der Zustand des Schutzgutes Wassers nicht wesentlich ändern würde. Lediglich bei Nutzungsintensivierung könnte es zur zusätzlichen Belastung des Grundwassers durch Verdichtung durch Landmaschinen bzw. durch Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden kommen.

#### 7.2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die Niederrheinische Bucht gehört zum atlantisch geprägten Klimabereich mit relativ geringen Temperaturschwankungen und gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen. Die mittlere Lufttemperatur liegt im Januar bei 1°C, im Juli bei 16,9°C, die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 9°C. Pro Jahr fallen durchschnittlich etwa 650 mm Niederschläge, wobei Gewitter für ein leichtes Sommermaximum sorgen. Die vorherrschenden Windrichtungen sind West und Südwest.

Lokalklimatisch gesehen gehört das Untersuchungsgebiet zum Freilandklima. Über den landwirtschaftlich genutzten Flächen bildet sich über Nacht Kaltluft, die über die Gillbachaue in Richtung Norden abfließt.

Durch die Errichtung baulicher Anlagen und durch Versiegelungen kann es zur dauerhaften Beseitigung lokalklimatisch relevanter Funktionseinheiten kommen, die im Untersuchungsgebiet jedoch vernachlässigbar sind. Die Neuanlage versiegelter Flächen führt jedoch zur Entstehung lokalklimatischer Belastungszonen, da die Wärmespeicherung erhöht und die Kaltluftproduktion unterbunden wird. Während der Bauphase kann es vorübergehend zur Emission von Lärm, Gerüchen und Stäuben kommen, die zu einer Verschlechterung der Luftqualität beitragen.

Zum Schutz der umliegenden Nutzungen wurde das Gewerbegebiet gemäß dem Abstands-erlass NRW gegliedert (siehe Kap.2.2). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Durch die Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen und einer Ortsrandeingrünung am Rande des Plangebietes sollten günstige Wirkungen auf das Kleinklima im Bereich des Plangebietes erzielt werden können.

### **7.2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild wurde über die Kartierung der Biotoptypen erfasst. Bei der verwendeten Methode zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird der Wert der einzelnen Flächen für das Landschaftsbild und damit für das Erholungs- und Erlebnispotential mit berücksichtigt. Der Wert des Landschaftsbildes bemisst sich vor allem nach den in § 1 LG genannten Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Für das Erholungs- und Erlebnispotential einer Landschaft ist zusätzlich die Zugänglichkeit für Erholungssuchende von Bedeutung.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Bördelandschaft dar. Prägend ist die ausgedehnte Ackerfläche, die nahezu ohne gliedernde Elemente wie Hecken oder Einzelgehölze ist. Die Zugänglichkeit der Landschaft ist durch die bestehenden Bewirtschaftungswege zwar gewährleistet, bietet aber durch die Armut an naturnahen Strukturen nur wenig Aufenthaltsqualität.

Insgesamt gesehen hat das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes durch die Eintönigkeit der intensiv genutzten Flächen eine geringe Bedeutung für das Erholungspotential.

Trotz der Strukturarmut des Landschaftsausschnittes kommt es durch die Errichtung baulicher Anlagen und das Entfernen von Vegetation zur dauerhaften anlagebedingten Beseitigung von Wert gebenden Elementen für das Landschaftsbild und zur visuellen Verfremdung. Die durch die Bebauung entstehende Verlärmung und die Emission von Gerüchen und Stäuben führt sowohl bau- als auch anlagenbedingt zur Beeinträchtigung des Erholungspotentials.

Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m wird die Höhenentwicklung der Gebäude zumindest eingeschränkt. Hochregale oder sonstige aus der Ferne wirkende Gebäude werden im Plangebiet nicht errichtet. Damit ist die Gebäudehöhe im Ortsbild verträglich geregelt.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch die geplante Eingrünung des Überganges zur freien Landschaft nur geringfügig gemindert werden.

### **7.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Bereich des Plangebietes hatte die archäologische Grunderfassung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen. Erste Untersuchungen von Teilflächen im Plangebiet ergaben keine konkreten Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern. Weitere Untersuchungen ließen vermuten, dass sich in anderen Teilbereichen im Untergrund insbesondere Relikte der metallzeitlichen und frühmittelalterlichen Besiedlung befinden würden. Nach Durchführung der archäologischen Sachverhaltsermittlung hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege im September 2006 eine abschließende Stellungnahme abgegeben. Die Vermutung, dass sich im Planbereich untertägig archäologisch relevante Relikte der frühen Besiedlung erhalten hätten, hat sich nicht bestätigt (siehe hierzu Kap. 3.4).

Die Recherche der historischen und geologisch-bodenkundlichen Karten ergab keinen Hinweis auf anthropogene Störungen, so dass zunächst von einem intakten Bodenaufbau ausgegangen wird.

Sachgüter existieren in Form von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Planung geht mit dem Verlust dieser Böden einher.

Der Verlust, der einen materiellen Wert darstellenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird dadurch kompensiert, dass die wirtschaftlichen Einbußen durch entsprechende finanzielle Entschädigungen ausgeglichen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden möglicherweise vorhandene Bodendenkmäler lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt werden. Der hochwertige Boden würde der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zur Verfügung stehen.

### **7.2.8 Wechselwirkungen**

Aufgrund komplexer Wirkzusammenhänge im Naturhaushalt verursachen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes in der Regel Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern. Da die Zusammenhänge insgesamt sehr komplex sind, beschränkt sich die Darstellung der Wechselwirkungen beispielhaft auf das Aufzeigen einiger elementarer Strukturen.

Der Verlust von Ackerstandorten und von Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen führt für Tier- und Pflanzenarten zu einer Veränderung der Lebensbedingungen. Die Zerstörung des Bodengefüges kann zu Veränderungen des Grundwasserhaushaltes führen. Im Bereich großflächiger Versiegelungen ist eine Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation möglich.

Änderungen der Oberflächenform durch Bodenbewegungen zur Angleichung des Reliefs und die entstehende Bebauung wirken sich nicht nur auf das Schutzgut Boden sondern auch auf das Landschaftsbild aus.

### **7.2.9 Planungsalternativen**

Bei der Darstellung der Fläche als Gewerbefläche im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen wurden bereits Alternativen zur Lage der Gewerbeflächen geprüft. Grundsätzlich ist der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen sorgfältig geprüft und als notwendig und sinnvoll festgestellt worden, eine grundsätzliche Planungsalternative zur Ausweisung von Gewerbeflächen besteht nicht.

Die nun durch den Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen bilden eine Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Gillbach. Die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur sinnvoll. Die Konzentration von Gewerbeflächen in einem bestimmten Bereich der Gemeinde bietet Vorteile gegenüber vereinzelt angeordneten Gewerbeflächen oder Gemengelagen in Ortsbereichen. Die Lage des Plangebietes zur nächsten Bebauung ist prädestiniert für die Ansiedlung Gewerbetreibender.

Die durchaus vorhandenen nachteiligen Auswirkungen der Planung werden durch die Lage des Plangebietes und die Konzentration von Gewerbeflächen zumindest teilweise gemindert.

### **7.3 Zusätzliche Angaben**

#### **7.3.1 Verwendete Verfahren**

Die Kompensationsberechnung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (MSWKS + MUNLV 2001). Das vereinfachte Verfahren ist im vorliegenden Fall anwendbar, da im Plangebiet weder sehr hochwertige Biotope noch sonstige Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege betroffen sind.

#### **7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden (Monitoring).

Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dazu aufgefordert, die Gemeinde Rommerskirchen zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Gleichzeitig werden die Fachämter der Stadtverwaltung dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse mitzuteilen um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Im Zusammenhang mit der Erschließung und der Bautätigkeit sowie der späteren Unterhaltung und Pflege auftretende zusätzliche Fragestellungen und Lösungen werden von den beteiligten Fachämtern dokumentiert, so dass Neben- und Wechselwirkungen der Planung erfasst und Anforderungen an Planänderungen sowie vergleichbare Neuplanungen formuliert werden können.

#### **7.3.3 Zusammenfassung**

Die Bauflächen im Plangebiet leisten einen erheblichen Beitrag zur Bereitstellung von gewerblichen Flächen in der Gemeinde Rommerskirchen. Die frühzeitige Beteiligung haben weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange besondere Konflikte aufgezeigt. Die mit der Nutzung im geplanten Baugebiet unvermeidbar verbundene zusätzliche Verkehrsmenge wird sich vordringlich auf das Gewerbegebiet selbst und auf die überörtlichen Anbindungen verteilen, so dass mit einem erhöhten Verkehrslärm oder mit Luftverunreinigungen durch das Verkehrsaufkommen in den schutzwürdigen Wohn-Nachbarschaften nicht zu rechnen ist. Durch die planungsrechtlich

gesicherte Gliederung des Gewerbegebietes nach § 1 (4) BauNVO und die Reglementierung von im Plangebiet zulässigen Emissionskontingenten ist eine verträgliche Nachbarschaft mit schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet.

Der Eingriff erfolgt in geringwertige Biotop (Acker), auf die Bearbeitung der ertragsreichen Böden wird zugunsten der Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen und damit auch neuer Arbeitsplätze verzichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Artenspektrum der Tiergruppen eher eingeschränkt ist. Für das Vorkommen des Feldhamsters liegen bislang keine konkreten Hinweise vor.

Nach den bisher durchgeführten bodenkundlichen Untersuchungen liegen keine Anzeichen für Bodendenkmäler vor.

Innerhalb des Plangebietes wird zum Ausgleich der Eingriffe eine Eingrünung des Ortsrandes mit einer 5 m breiten 3 zeiligen Hecke festgesetzt. Das verbleibende Kompensationsdefizit des Eingriffes in den Naturhaushalt wird auf einer externen Ersatzfläche ausgeglichen.

## 8 Anhang

### 8.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

#### Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach LANDESREGIERUNG NRW 1996

##### Gewerbepark II - Offenlage, Planungsstand: 17.01.06

Grundstücke: Gemarkung Rommerskirchen, Flur 10, Flst.: 75, 229, 230, 187, 188, 71

Eigentümer : Gemeinde Rommerskirchen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					
	Code	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwertpunkte/m <sup>2</sup>	Korrekturfaktor	Biotopwert
<b>BESTAND</b>					
Acker	3.1.	37.575	2	1	75.150
Versiegelte Fläche (Wirtschaftsweg)	1.1.	2.986	0	1	0
<b>Summe Bestandsfläche</b>		<b>40.561</b>			<b>75.150</b>

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes					
	Code	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwertpunkte/m <sup>2</sup>	Korrekturfaktor	Biotopwert
<b>PLANUNG</b>					
<b>1. Verkehrsfläche</b>					
Versiegelte Fläche (Asphalt, Beton)	1.1.	4.072	0	1	0
Versiegelte Fläche (Wirtschaftsweg)	1.1.	2.986	0	1	0
<b>Summe Verkehrsfläche</b>		<b>7.058</b>			<b>0</b>
<b>2. Versorgungsfläche</b>					
Versickerungsmulde (RRB)	7.7.	2.795	4	1	11.180
Versiegelte Fläche (Transformator)	1.1.	14	0	1	0
<b>Summe Versorgungsfläche</b>		<b>2.809</b>			<b>11.180</b>
<b>3. Gewerbefläche mit GRZ 0,8</b>					
Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton)	1.1.	24.555	0	1	0
Hecken/Gebüsch	8.1.	1.732	6	1	10.392
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.1.	4.407	2	1	8.814
Einzelbäume 44 Stück	8.2.	1.320	6	1	7.920
<b>Summe Gewerbefläche</b>		<b>30.694</b>			<b>27.126</b>
<b>Summe Planungsfläche</b>		<b>40.561</b>			<b>38.306</b>

<b>Differenz Eingriff/Ausgleich (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A):</b>					<b>-36.844</b>
Umwandlung von Acker- zu Forstfläche: Aufwertung 4 Punkte / m <sup>2</sup>					
<b>Verbleibende Ausgleichsfläche</b>					<b>-9.211 m<sup>2</sup></b>

Die auszugleichende Fläche kann auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Gemeinde Rommerskirchen, in der Gemarkung Frixheim - Anstel, Flur 16, Flurstück 31, ausgeglichen werden.

## 8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

#### 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Die Bauflächen im Plangebiet sind als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO).
- 1.2 in Anwendung des § 1 (4) BauNVO ist festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes ausschließlich die nachfolgend aufgelisteten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsliste zum Abstandserlass - Fassung 1998 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig sind:

Abstandsklasse VI	lfd. Nr. 176 bis 190	u.a. Metallverarbeitung, Maschinenbau, Holzbearbeitung, Lackierereien, Lebensmittelherstellung und Autobusbetriebe
Abstandsklasse VII	lfd. Nr. 195 bis 212	Alle Anlagen und Betriebe der Klasse VII ohne Bearbeitung von Asbestzeugnissen, Strahlen von Metallen und Verwertung von Kraftfahrzeugen

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse V (300 m) lfd. Nr. 153 Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Anlagen und Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 02.04. 1998 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3 Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO [Tankstellen] und Nr. 4 BauNVO [Anlagen für sportliche Zwecke] sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Die gemäß § 8 (3) BauNVO Nr. 3 [Vergnügungsstätten] ausnahmsweise zulässige Nutzung wird in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.5 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von produzierenden oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
  - im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
  - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

## 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe mit 10,50 m als Höchstmaß in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.2 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die in der Mittelachse des Grundstückes gemessene oder geplante Deckenhöhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.

## 3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 3.1 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen diesen und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine 5m breite Hecke dreizeilig aufzubauen. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der mittigen Pflanzenzeile muss jede 10. Pflanze ein Baum erster Ordnung sein und der folgenden Artenliste entsprechen.

### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die zu pflanzende Mindestqualität beträgt H.st. 3 xv. 12-14.

### Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 xv. 60/100 festgesetzt.

- 4.2 Zum Schutz vor Wildverbiss ist innerhalb der Maßnahmenfläche A eine Umfriedung mit einem begrünten Zaun zulässig. Als Begrünung sind folgende einheimische Kletterpflanzen zulässig:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber

Die Mindestqualität der Pflanzen ist mit Tb., 40-60, gestäbt, festgesetzt.

## 5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der einzelnen Baufenster sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten:

tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr)	LEK = 65 dB(A)
nachts (22 Uhr bis 6 Uhr)	LEK = 50 dB(A)

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm) das dem Anlagen-/ Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent LIK nicht überschreitet. Das Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Das Immissionskontingent L<sub>IK</sub> errechnet sich wie folgt:

$$L_{IK} = L_{EK} + 10 \lg * F/F_0 - 10 \lg * s^2/S_0 - 11$$

Mit

L <sub>EK</sub>	=	Emissionskontingent je m <sup>2</sup> in dB(A)
F	=	Fläche des Anlagen-/ Betriebsgrundstückes
s	=	Entfernung vom Anlagen-/ Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m
F <sub>0</sub> , S <sub>0</sub>	=	1 m <sup>2</sup>

## 6 Pflanzgebot

### § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Straßenraum und innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um bis zu 3 m von den in

der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen, wenn derselbe Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

### Einzelbäume

Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn `Cleveland`
Acer platanoides `Columnare`	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Hochstamm)
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior `Geessink`	Esche `Geessink`
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur `Fastigiata`	Säulenförmige Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Die Mindestqualität der Bäume wird wie folgt beschrieben: StU 18-20cm Sol., 3 xv mit Drahtballen.

## **7 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB**

### 7.1 Gewerbegebiet

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Flurstücks 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel sowie innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes (Eingrünung des Baugebietes) zugeordnet.

### 7.2 Verkehrsflächen

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Verkehrsflächen werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Flurstücks 31 in der Flur 16 der Gemarkung Frixheim Anstel zugeordnet.

## **II Hinweise § 9 (6) BauGB**

### **1 Archäologische Denkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erd-geschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

## **2 Bodenbelastung durch Kampfmittel**

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden aus Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

## **3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Regenwasser wird in Rückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den natürlichen Vorfluter eingeleitet.

## **4 Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet weist Bodentypen aus Lössbasis auf. Diese Bodentypen besitzen eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine sehr hohe nutzbare Wasserkapazität bei im Allgemeinen mittlerer Durchlässigkeit. Über verdichtetem Untergrund tritt vereinzelt eine schwache Staunässe in 0,5 bis 1,0m Tiefe auf. Die Böden sind empfindlich gegen Bodendruck. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung ggf. Besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Es sind daher die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zu beachten.

## **5 Höhenentwicklung der Gebäude**

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, PF 301054, 40410 Düsseldorf) durchzuführen.

## **6 Sonstige Darstellungen**

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.