



## Beschlussvorlage

X öffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 42/2009 - 3

nichtöffentliche Sitzung

Fachbereich: / fu  
Planen, Bauen, Umwelt  
Datum: 10.12.2009

### Beratungsfolge Termin

Stadtentwicklungs-, Planungs- und  
Verkehrsausschuss

### Gegenstand

**Bebauungsplan Nr. 89 "GE-Lehmbach Nord"**  
**- erneuter Offenlagebeschluss**

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 89  
„Gewerbegebiet Lehmbach-Nord“ gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB.

-

<b>Beratungsergebnis</b>			
Gremium 1	Gremium 2	Gremium 3	Gremium 4
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> mit Mehrheit			
ja	ja	ja	ja
nein	nein	nein	nein
Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung
<input type="checkbox"/> lt.	<input type="checkbox"/> lt.	<input type="checkbox"/> lt.	<input type="checkbox"/> lt.
Beschlussvorlage	Beschlussvorlage	Beschlussvorlage	Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend

## Erläuterungen

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Gewerbegebiet Lehmbach-Nord“ ist vom 10.05.2010 bis einschließlich 11.06.2010 öffentlich ausgelegt worden. Während der Offenlage nach § 3 (2) BauGB sind vor allem von Seiten der Öffentlichkeit zahlreiche Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 89 vorgetragen worden.

Die Stellungnahmen beziehen sich auf die Themengebiete:

1. Vorhandene Geruchsbelästigung und befürchtete Gesundheitsgefährdung durch die bestehende Kunststoff-Produktion.
2. Kein Beleg für die Nachfrage der Gewerbeflächen für die Fa. Paja
3. Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet
4. Fehlendes Verkehrsgutachten
5. Auswirkungen auf die Luftqualität nicht untersucht
6. Fehlerhaftes Schalltechnisches Gutachten
7. Zu grobe Erhebung im Bereich Flora/ Fauna
8. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Agger-Sülz-Korridors an anderer Stelle als der Eingriff
9. Unverhältnismäßige Bauhöhen und Baumassen
10. Befürchtete Hochwasserproblematik
11. Fehlende Transparenz in der Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Konsequenz wurden die vorgetragenen Stellungnahmen geprüft und die geforderten Gutachten z.T. neu erstellt bzw. überarbeitet. Die Prüfung der vorgetragenen Stellungnahmen ergab folgende Ergebnisse:

1. Für Geruchsbelästigungen und Gesundheitsgefährdungen sind die Umweltschutzbehörden des Rheinisch-Bergischen Kreises zuständig. Gesundheitsgefährdungen durch die Kunststoff-Produktion sind generell durch Grenzwerte (z.B. WHO) ausgeschlossen. Diese Grenzwerte gelten immer und sind nicht im Bebauungsplan fest zu setzen.

2. Die aktuelle Situation in den bestehenden Räumlichkeiten der Fa. Paja lässt keinen Zweifel an der Notwendigkeit einer Erweiterung. Wer sich einmal das Betriebsgelände und die Arbeitsabläufe vor Ort angesehen hat kann die Erweiterungsnotwendigkeiten absolut nachvollziehen. Unabhängig von dem Ausgang des nun eingeleiteten Insolvenzverfahrens muß sowohl für die Fa. Paja oder irgend einem nachfolgenden Nutzer eine verlässliche und auch vergleichsweise zeitnahe Perspektive der Planungssicherheit eröffnet werden.

Im übrigen besitzt die Stadt Rösrath fast keinerlei gewerblichen Flächen mehr:

- Venauen und Reuschgelände haben aufgrund der Nähe zum Wohnen nur Mischgebietscharakter
- Scharrenbroich bietet bis auf wenige private Optionsflächen keinen Spielraum mehr

- Brander Straße wurde aufgrund des angrenzenden Naturerbes „Wahner Heide“ aufgegeben.

Darüber hinaus geht es bei der Thematik eben nicht nur um eine gewerbliche Entwicklung in Leimbach und Perspektiven für die dort ansässigen Firmen. Es geht bei diesem Verfahren auch um die sehr beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Gesamtstadt und die Erzielung von Einnahmen, um die schlechte Haushaltslage der Stadt wenigstens etwas zu verbessern.

Die Ausstattung der Gemeindefinanzen hat als ein wesentliches Standbein die Gewerbesteuer. Und hier weist Rösrath nach wie vor ein erhebliches Defizit im Vergleich zu anderen vergleichbaren Kommunen auf. Allerdings ist der Spielraum für die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch eine Vielzahl von rechtlichen oder planerischen Rahmenbedingungen, wie schon erläutert, sehr, sehr begrenzt. Insofern liegt es nahe, eine schon vorbelastete Fläche (Gewerbe, Kläranlage, Landstraße) dann auch zu nutzen. Auch ist die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Rösrath ein wichtiges Argument, um die Attraktivität der Kommune zu halten und auszubauen und die Pendlerströme zu beeinflussen.

Insofern wird der Bebauungsplan Nr. 89 auch vor dem Hintergrund der aktuellen Insolvenzeröffnung der Firma Paja weitergeführt.

Außerdem muss seitens der Stadtverwaltung eine Klarstellung zum Thema „Expansionswunsch der Fa. Paja“ erfolgen, da ja in der öffentlichen Diskussion kolportiert wurde, dass die Stadt hier nicht mit offenen Karten „gespielt hat“.

Die Fa. Paja überlegt schon seit mehr als einem Jahrzehnt ihren Standort Leimbach zu optimieren und zu erweitern. Durch entsprechende Bauanträge aus den letzten Jahren ist dieses auch dokumentiert. Dass dieser Schritt aus den unterschiedlichen Gründen, zuletzt durch die Weltwirtschaftskrise, nicht umgesetzt wurde, liegt in der Entscheidungshoheit der Firma. Selbst im 2. Planungsworkshop mit der Bürgerinitiative Ende Oktober hat der Geschäftsführer der Fa. Paja erläutert, dass konkrete Verhandlungen mit dem Ministerium in Düsseldorf geführt werden, um die benötigten Zusagen für eine Förderung der Expansionsüberlegungen zu erhalten. Jetzt zu unterstellen, die Stadt hätte die Fa. Paja nur vorgeschoben, entbehrt jeglicher Grundlage.

3. In einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) würden hier die selben Festsetzungen getroffen werden, wie im Bebauungsplan Nr. 89. Der Geltungsbereich des BP 89 hat nicht die (eigentums-) rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines VEPs, da es sich hier um die Angebotsplanung eines Investors handelt.

4. Eine Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits erstellt und kam zu dem Ergebnis, dass die erzeugten Verkehrsmengen im Vergleich zum bestehenden Verkehr auf der L 284 äußerst gering sind. In der erneuten Offenlage werden die Untersuchungen und die Ergebnisse bereitgestellt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

5. Die Auswirkungen auf die Luftqualität durch den zusätzlich erzeugten Verkehr sind aufgrund der äußerst geringen Verkehrszunahme (siehe „Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens“) kaum oder gar nicht messbar.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird die Luftschadstoffimmission als unbedenklich eingestuft.

Im Hinblick auf die Ventilation wird die Planung als bedenklich eingestuft und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen vorgeschlagen. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen im Planwerk übernommen worden.

6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 gliedert sich in die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 und der neuen gewerblichen Fläche.

Das Gutachten beinhaltet sowohl die bereits rechtskräftige Gewerbefläche des Bebauungsplans Nr. 55 (ca. 1,1 ha) als auch den Flächenzuwachs von ca. 1,5 ha Gewerbeflächen. Für die Gesamtfläche werden Aussagen getroffen und sogenannte Lärmkontingente festgesetzt. Diese Lärmkontingente wurden an die Änderungen nach den Planungswerkstätten angepasst und als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen.

7. Die Erhebung der relevanten Flora und Fauna findet durch mehrmalige Ortsbegehungen sowie mit einer Biotopkartierungen statt. Darüber hinaus werden zusammen mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises in einer Vielzahl von örtlichen Terminen die ortsspezifischen Gegebenheiten in das Planwerk aufgenommen und das weitere Vorgehen abgestimmt.

8. Die Stadt Rösrath hat zusammen mit den Städten Lohmar, Overath und Troisdorf sowie dem Rhein-Sieg- und dem Rheinisch-Bergischen Kreis mit dem Aggerverband eine vertragliche Vereinbarung über Ausgleichsmaßnahmen an den Flüssen Agger und Sülz getroffen. Dabei werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und Retentionsraum geschaffen. Diese Maßnahmen können in den allermeisten Fällen nicht im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff durchgeführt werden. Hierzu wurde sogar landesweit ein neues Verfahren „Kompensation Blau“ eingeführt.

9. Die Festsetzungen der Bauhöhen ist produktionspezifisch auf die Fa. Paja ausgerichtet. Der Betrieb ist spezialisiert auf qualitativ hochwertigste Kunststofffolien und benötigt dafür zwingend sogenannte „Extruder“, mit einer Höhe von ca. 20 Meter, in denen mit Luftdruck die Folien hergestellt werden. Da zum heutigen Zeitpunkt ein entgeltliches, innerbetriebliches Logistikkonzept fehlt, kann nicht genau gesagt werden, wo genau die „Extruder“ errichtet werden sollen. Die Bauhöhen wurden im weiteren Planungsgesprächen weiter reduziert.

10. Grundsätzlich liegen alle gewerblichen Bauflächen außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

Retentionsraum wird in enger Zusammenarbeit mit dem Aggerverband in räumlich engen Zusammenhang auf Overather Stadtgebiet oberhalb des Plangebietes neu geschaffen. Dafür stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung. (Schleifung des Wehres Hammergraben, Schaffung von Retentionsraum direkt oberhalb der Kläranlage Overath und/oder Maßnahmen durch den Aggerverband im gesamten Oberlauf)

Bauliche Maßnahmen innerhalb des sogenannten Überflutungsbereichs (und nur für diese Eingriffe muss Retentionsraum geschaffen werden) dürfen erst begonnen werden, wenn vorher oder zeitgleich entsprechender Retentionsraum geschaffen worden ist und dieser durch die Untere Wasserbehörde in einem eigenen Verfahren genehmigt wurde.

Die nördlichen Gewerbeflächen haben nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde absolut keine Bedeutung für die Hochwasserereignisse.

11. Der Bebauungsplan Nr. 89 und die 26. Flächennutzungsplan-Änderung waren seit Feb. 2006 insgesamt **17x** in öffentlicher Sitzung, in öffentlichen Bekanntmachungen in den Zeitungen und in den Öffentlichkeitsbeteiligung der Planentwürfe. Darüber hinaus gab es zahlreiche Zeitungsartikel.

Der Gewerbestandort Leimbach-Nord ist in der übergeordneten Planung der Bezirksregierung Köln (aktuell: Gebietsentwicklungsplan) als „Gebiet für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dargestellt.

Im kreisweiten Gewerbeflächenkonzept ist die Fläche seit 1994 enthalten und dort auch mehrfach öffentlich beraten worden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens gründete sich eine Bürgerinitiative um die Bebauung des Plangebietes zu verhindern oder zumindest die Festsetzungen im Bebauungsplan nachbarschaftsverträglicher zu gestalten. Hier hat die Stadt die Bedenken der Bürger ernstgenommen und aufgegriffen und, wie nachfolgend beschrieben, in einigen Punkten einen Kompromissvorschlag erarbeitet:

Zusammen mit einer Abordnung der Bürgerinitiative, den beteiligten Planern und den Investoren wurden von der Verwaltung zwei mehrstündige Planungswerkstätten durchgeführt, welche zu Kompromissvorschlägen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und zur Klärung von bisher offenen Fragen (z.B. Hochwasserschutz) führten. Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „Gewerbegebiet Leimbach-Nord“, der zur erneuten Offenlage beschlossen werden soll, ist das Ergebnis der geführten Planungsgespräche.

Innerhalb der Planungswerkstätten wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan geändert oder reduziert und die weitere Vorgehensweise festgelegt:

- Bauhöhenreduzierung auf 12,5m in den Teilbereichen nördlich des geplanten Kreisverkehrs,
- Bauhöhenreduzierung auf 16m im Teilbereich südlich des Kreisverkehrs an der L 284 (Bergische Landstraße),
- Bauhöhe von max. 20m nur im Teilbereich direkt angrenzend an das Betriebsgelände der Firma Paja,
- Ökologische Ausgestaltung des Gewerbegebietes. Durch die komplette Einrahmung der Gewerbefläche durch Grünmaßnahmen ist ca. ¼ des gesamten Gewerbegebietes als Grünfläche festgesetzt,
- Umsetzung von nachhaltigen, energetischen Maßnahmen ggf. im Zusammenhang mit der Nutzung der Abwärme der Kläranlage Overath im Gewerbegebiet (Konkrete Vorschläge und ein ökologisches Gesamtkonzept werden durch die Abordnung der Bürgerinitiative erarbeitet und der Verwaltung zur Verfügung gestellt),
- Festsetzung von Gründächern bei großflächigen Hallendächern im Gewerbegebiet um auch das Bild mit dem Blick von den Berghängen positiv beeinflussen zu können,
- Schriftliche Aussagen von der Unteren Wasserbehörde wurden durch die Verwaltung angefordert und der Bürgerinitiative für eine Bürgerversammlung zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 89 einen neuen Kreisverkehr zur Erschließung des Gewerbegebietes fest. Durch diese Verkehrsanlage können die meisten der bestehenden Straßenbäume entlang der L 284 erhalten bleiben. Bei einer (zunächst vorgesehenen) Erschließung über einen Linksabbieger würden durch die Fahrbahnverbreiterungen beinahe alle Straßenbäume weichen müssen. Der Kreisverkehr bietet weiterhin eine effektive Möglichkeit der Geschwindigkeitsreduzierung für den einfahrenden Verkehr in den Ortsteil Leimbach und eine Wendemöglichkeit für Busse und insbesondere für Schulbusse. Durch eine ansprechende Gestaltung des Kreisverkehrs kann ein optisch positiver Ortseingang geschaffen werden.

Das zur erneuten Offenlage stehende Planwerk mit Begründung und Umweltbericht, die Fachgutachten sowie die eingegangenen Stellungnahmen aus der ersten Offenlage sind im Ratsinformationssystem auf der Internetseite der Stadt Rösrath ( [www.roesrath.de](http://www.roesrath.de) > Rathaus > Stadtrat > Ratsinformationssystem > Vorlagen) [www.roesrath.de/Dienstleistungsdetail.aspx/dlid-960](http://www.roesrath.de/Dienstleistungsdetail.aspx/dlid-960) abrufbar.

Aufgrund der umfangreichen Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage werden diese den Fraktion jeweils in zweifacher Ausführung zur Verfügung gestellt.

In der zu beschließenden erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB haben Öffentlichkeit und Behörden die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern und Stellungnahmen abzugeben.

Mombauer  
Bürgermeister

i.V. Kalsbach  
Tech. Beigeordneter

