

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 24/2005	
		X	Öffentlich
			Nicht öffentlich
Beschlussvorlage			
Beratungsfolge ▼		Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Planungsausschuss		17.02.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5539 - Obereschbach -
- Vorstellung des optimierten Vorentwurfs**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des
BP Nr.5539 -Obereschbach-
fortzusetzen und weitere im Verfahren notwendige Gutachten in Auftrag zu geben.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat zuletzt in seiner Sitzung am 25.11.2004 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum BP Nr. 5539 -Obereschbach- beraten. Der **Entwurf zum Bebauungsplan** wurde zwischenzeitlich **überarbeitet** und in Bezug auf **seine Erschließung optimiert**. Ziel war es die **Finanzierbarkeit der Erschließung zu prüfen**. Dies machte bereits im Vorentwurf eine detaillierte Ausarbeitung der geplanten Erschließung erforderlich. Der **optimierte Entwurf** ist als **Anlage 1 der Vorlage** beigelegt und als Vergrößerung den Fraktionen zugegangen. Das Plangebiet ist in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Anforderungen teilbar, den des Industriestandorts der AVEA und den des eigentlichen Gewerbegebiets Obereschbach.

Industriestandort AVEA

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Betrieb der Abfallentsorgung/-verwertung, die AVEA (frühere BAV). Die AVEA wird über eine Kreuzung am Knauber-Markt erschlossen. Die Anlage wurde Anfang der 90er Jahre als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt. Weitere Genehmigungen hat das Staatliche Umweltamt jedoch nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans in Aussicht gestellt.

Neben der bereits bekannten geplanten EBS Aufbereitung (Herstellung von Ersatzbrennstoffen) plant die AVEA ab 2006 in die Altpapierverwertung einzusteigen. Hierzu benötigt sie eine weitere Halle für die **Papiersortierung in einer Größe von ca. 60 x 35 m**. Mit der Halle wird **die Notzufahrt von der Overather Str. überplant**. Um nutzbare Lagerflächen zu erhalten, ist es vorgesehen die gesamten **Geländeflächen auf ca. 160m ü. NN anzuheben**. Die Planung der AVEA ist in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Geländemodellierung muss bis zur Öffentlichen Auslegung konkretisiert werden.

Im weiteren Verfahren werden in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Umweltamt die Planung der AVEA in Bezug auf ihre Emissionen geprüft und eventuelle erforderliche Schutzmaßnahmen festgesetzt. **Große Flächenteile der AVEA sind** aus der Genehmigung der 90er Jahre **mit Ausgleichsmaßnahmen belegt**. Im weiteren Verfahren muss in Absprache mit der höheren Landschaftsbehörde geprüft werden, inwieweit diese überplant und an anderer Stelle erstellt werden können. Auch muss das **Regenrückhaltebecken** in seiner Größe und Lage überprüft werden.

Gewerbegebiet Obereschbach

Das geplante Gewerbegebiet „Obereschbach“ befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Nahbereich der BAB A 4 (AS Moitzfeld und AS Untereschbach) mit direkter Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (L 136). Aufgrund der ungünstigen Topographie ist jedoch ein erhöhter Erschließungsaufwand erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage mit in Teilbereichen bis zu 25% Geländeneigung. Um die Bodenbeschaffenheit auf ihre Eignung für Geländebewegungen prüfen zu können, wurde **im November 2004 eine Baugrunduntersuchung** und -beurteilung durch das **Büro Geo Consult, Overath durchgeführt**. Mit Lößlehm und zersetztem Tonstein **stehen witterungsempfindliche Bodenarten an, die** bei Umschichtungen und Wiedereinbau unterhalb von Verkehrsflächen sowie hoch belasteter Gebäudegründungen **Verbesserungsmaßnahmen erfordern** (Kalk- oder Zementzugabe). **Das Gutachten kann im Fachbereich 6 – Stadtplanung eingesehen werden.**

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine Anbindung an die nördlich das Plangebiet begrenzende L 136 (Overather Straße) auf „freier Strecke“. Die vorhandene Straßenraumbreite der L 136 lässt die Einrichtung einer Linksabbiegespur mit geringem Umbauaufwand

zu. Die erforderlichen Halte- und Anfahrsichtweiten sind vorhanden. Die innere Erschließung des stark geneigten Plangebietes erfolgt über eine der Topographie folgenden Erschließungsstraße mit Bildung einzelner Plateaus. Die Planstraße hat eine Länge von ca. 470 m und endet östlich des Betriebsgeländes der AVEA mit Ausbildung einer für Lastzüge befahrbaren Wendeanlage. Die **maximale Längsneigung der Planstraße beträgt 7 %**. Der **Straßenquerschnitt** hat eine Breite von **11,50 m bis 12,50 m**. Der im Plangebiet vorhandene Wirtschaftsweg wird an die Planstraße angebunden.

Zur Bereitstellung von nutzbaren **Gewerbegrundstücken mit Geländeneigungen von 2 – 5 %** sind umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Das stark geneigte Plangebiet wird durch Bildung einzelner Plateaus in ausgleichender Einschnitts- und Dammlage erschlossen. Eine optimierte Trassen- und Gradientenführung der Planstraße führte zu einem **wirtschaftlichen Massenausgleich im Plangebiet**.

Zusammen mit der Baugrunduntersuchung führte die Geo Consult eine **Umwelttechnische und hydrogeologische Untersuchung** durch. Hierbei wurden z.T. leicht erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt, die jedoch aus bodenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich sind und keinen besonderen entsorgungstechnischen Aufwand erfordern. **Die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegebiete bleiben an allen untersuchten Bodenproben weit unterschritten**. Der Wiedereinbau von Erdmaterialien ist **mit der Unteren Abfallbehörde beim Kreis abgestimmt**. Deponiekosten entstehen nur bei evt. vorgefundenen Fremdmaterialien, sofern diese bewegt werden müssen. Parallel zur Autobahn wurden Auffüllungen mit organischen Beimengungen erkundet. Vermutlich sind diese im Zuge des Autobahnbaus entstanden. Eine Bodenuntersuchung am, als **Altlastenverdachtsfläche VF 196** registrierten, ehemaligen Standort des Bitumenmischwerks, zeigt erhöhte Beton- und Bitumenbestandteile mit unbedeutenden Schadstoffgehalten. Hier sieht die Planung eine Geländeauffüllung vor.

Das Plangebiet wird im **Trennsystem** entwässerungstechnisch erschlossen. Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über den Kanal in der Overather Str. **zur Kläranlage Leimbach in der Stadt Overath**. Daher wurden die Flächen des BP Nr.5539 -Obereschbach- über die 3. Änderungsanzeige bereits im Dezember 2003 in die Netzanzeige für das Einzugsgebiet der Kläranlage Overath Leimbach übergeleitet. Die Zielsetzung der getrennten **Niederschlagswasserbeseitigung** ist der Erhalt des natürlichen Regenabflusses aus dem Plangebiet durch **Maßnahmen zur Abflussverzögerung, Förderung der Verdunstung, Versickerung und Retention mit gedrosselter Ableitung in den Eschbach**. **Der anstehende Boden ist für eine Versickerung nicht geeignet**. Ein Teil des Niederschlagswassers wird über eine Versickerterrasse mit breitflächiger Abgabe in den östlichen Hangbereich in den natürlichen Wasserhaushalt zurückgegeben. Darüber hinaus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Eschbach. Aufgrund der geringen Aufnahmekapazität des Gewässers sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich (Anordnung von zwei Regenrückhaltebecken als Erdbecken im Plangebiet). In einem Abstimmungsgespräch hat die **Untere Wasserbehörde beim Kreis keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept** geäußert.

Die umwelttechnische und hydrogeologische Untersuchung der Geo Consult ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Kosten der Erschließung

Nach Kostenschätzung ergeben sich folgende Brutto-Baukosten für die Herstellung der Verkehrsanlagen, Geländemodellierung und Entwässerungsanlagen:

Verkehrsanlagen und Geländemodellierung	2,8 Mio. EUR	(1,5 Mio. EUR für Erdarbeiten)
Entwässerungsanlagen	1,5 Mio. EUR	
Gesamt-Baukosten (brutto)	4,3 Mio. EUR	

Eine detaillierte Aufstellung ist den Fraktionen zugegangen.

Bei **ca. 5 ha gewerbliche Nutzflächen** ergibt sich ein **Erschließungskostenanteil von ca. 85 €/m²** Grundstücksfläche. Darin **enthalten** sind die Kosten für **Geländemodellierung und Baugrundvorbereitung der gewerblichen Nutzflächen** in Höhe von ca. 30,-- €/m² Grundstücksfläche, die bei der sonst üblichen Roherschließung als privater Erschließungsaufwand anfallen. Die geplante Geländemodellierung, die fast 1/3 der Erschließungskosten ausmacht, ist Voraussetzung für eine gesamtwirtschaftliche Erschließung. Bei einer Roherschließung würde der Kostenvorteil eines Massenausgleichs entfallen, mit in der Folge deutlich höheren Kosten für An- und Abtransporte von Erdmassen im Rahmen des privaten Erschließungsaufwandes.

Der in der Folge geringere private Erschließungsaufwand rechtfertigt den Ansatz des oberen Bodenrichtwertes von **130 - 140 €/m² (vollerschlossen, d.h. einschl. Ausgleichsmaßnahmen, Planungsleistungen, Grunderwerb, Umlegungsverfahren)**. Die geschätzten Kosten für die Gewerbeflächen im Plangebiet sind nur bedingt mit den Kosten anderer Gewerbeflächen im Stadtgebiet vergleichbar, da die Stadt nicht über neu erschlossene Gewerbegebiete in vergleichbarer Lage und Ausstattung verfügt. Die Werte der **Bodenrichtwertkarte der Stadt Bergisch Gladbach** können jedoch als Orientierung herangezogen werden. Hier liegen die Kosten für **vollerschlossene Gewerbeflächen zwischen 105 und 145 €/m²**. Bei einem Vergleich sollte jedoch berücksichtigt werden, dass sich die Kosten für neue Baugebiete, wegen der höheren gesetzlichen Anforderungen an die Erschließung und die Berücksichtigung von Umweltbelangen, in den letzten Jahren deutlich erhöht haben und weiter erhöhen werden.

Da sich die ermittelten Erschließungskosten für das Gewerbegebiet Obereschbach in einem finanzierbaren Rahmen halten, empfiehlt die Verwaltung das Verfahren zum BP Nr.5539 -Obereschbach- fortzuführen.

Anlage: Optimierter Entwurf

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	