

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 70/2006			
			X	Öffentlich
				Nichtöffentlich
Beschlussvorlage				
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)		
Planungsausschuss	21.03.2006	Entscheidung		

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5343 - Vinzenz-Pallotti-Straße -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 1987
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Der Beschluss des Planungsausschusses vom 15.12.87 und des Rates vom 16.12.87 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- wird aufgehoben.
- II. Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.
Der Bebauungsplan liegt am östlichen Ortseingang von Bergisch Gladbach Bensberg in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Moitzfeld. Er wird im Osten von der Friedrich-Ebert-Straße, im Süden von der Overatherstraße, im Westen von der Vinzenz-Pallotti-Straße und im Norden von den Grünflächen des Vinzenz Pallotti Krankenhauses begrenzt.
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).
- III. Der Planungsausschuss befürwortet die grundsätzlichen Ziele des städtebaulichen Entwurfs zum BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- (Schaffung von Gewerbeflächen entlang der Overather Straße mit Erschließung von der Overather Straße dieser, Überplanung der Ecke Haus Bockenberg mit Gewerbeflächen, Grünzone zwischen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und den Gewerbeflächen, Überplanung der am Böttcherbach im Siefen liegenden Wohnbebauung mit Grünflächen, Lage der Endhaltestelle Linie 1 südlich der Overather Str.) und beauftragt die Verwaltung den städtebaulichen Entwurf mit seiner Variante den Bürgern in einer frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Aushang vorzustellen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I und II

Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt seit vielen Jahren die Sicherung und schrittweise Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen rund um die Autobahnanschlussstelle Moitzfeld. Angesichts der Gewerbeflächenknappheit im Stadtgebiet sollen hier die letzten Flächenreserven in Bensberg aktiviert werden.

Bereits 1987 beschlossen der Planungsausschuss (am 15.12. unter TOP 17) und der Rat (am 16.12.) in ihren Sitzungen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- in den gleichen Grenzen. Im Plangebiet sollte damals u.a. der Standort für ein Hotel geprüft werden. Detailliertere Planungsziele sind dem Aufstellungsbeschluss nicht zu entnehmen.

Am 24.11.88 fand auf der Grundlage von vier Planungsvarianten eine frühzeitige Bürgerversammlung statt. Die Mehrzahl der eingegangenen Stellungnahmen wandte sich gegen jede gewerbliche Nutzung im Plangebiet. Anfang 1991 wurden die vier Planungsvarianten auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht und in der Folge weitere Rahmenkonzepte für den gesamten Bockenberg diskutiert. Auf Antrag der CDU Fraktion beriet der Planungsausschuss zuletzt in den Sitzungen am 29.06.95 und am 18.04.96 über Ziele für das Plangebiet. Nachdem jedoch keine Beschlüsse gefasst wurden, ruht das Verfahren zum Bebauungsplan seither.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Zurückstellung von Bauanträgen im Plangebiet und für den Erlass einer Veränderungssperre. Um diese Sicherungsinstrumente anwenden zu können, muss zusätzlich die Planung ausreichend konkret sein. Seit dem 1. Aufstellungsbeschluss haben sich die Planungsinhalte jedoch mehrfach verändert. **Um Rechtsklarheit zu schaffen, empfiehlt die Verwaltung den alten Aufstellungsbeschluss aufzuheben und auf der Grundlage der aktuellen Planungsziele einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen.** Ein **Übersichtsplan** ist als **Anlage 1 der Vorlage** beigelegt.

Zu III

Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung

In verschiedenen übergreifenden Untersuchungen und Entwicklungskonzepten wurde die Eignung des Standortes um die Autobahnanschlussstelle Moitzfeld zur weiteren Ansiedlung von Gewerbe nachgewiesen (Gewerbeflächenkonzept des Kreises, Rahmenplanung Bensberg, Rahmenkonzept Bockenberg). Seit dem Jahre 2001 werden auf der Grundlage dieser informellen Planungen erste Bebauungspläne entwickelt (BP Nr. 5582 -Bockenberg I-, BP Nr. 5539 -Obereschbach-) und damit aktuelle Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe ermöglicht.

Nachdem nunmehr an der Overather Straße Ansiedlungswünsche bestehen, nimmt die Stadt Bergisch Gladbach dies zum Anlass, die verbindliche Bauleitplanung auch in diesem Teilraum einzuleiten. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Planung ist im Zusammenhang langfristig angelegter Veränderungsprozesse am östlichen Ortsrand von Bensberg zu sehen. Mit ihr werden folgende Ziele verfolgt:

- Erweiterung bzw. Konzentration des Gewerbeflächenangebots für verträgliche und emissionsarme Betriebe in siedlungsnahen Bereichen mit guter Verkehrsanbindung, die aufgrund ihrer Lärmvorbelastungen für Wohnnutzung nicht geeignet sind,
- Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes sowie der lokalen Wirtschaft,

- Neuordnung der Gemengelage um das Haus Bockenberg,
- Verhinderung einer weiteren Ausdehnung der ersten Siedlungsansätze im Wald im nordöstlichen Plangebiet (Overather Straße 79, 81 und 83),
- planungsrechtliche Absicherung der Wohnbebauung Vinzenz-Pallotti-Straße 14-18.

Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 7,5 Hektar große Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Eingangsbereich von Bergisch Gladbach Bensberg, unmittelbar am Autobahnanschluss Moitzfeld. Es umfasst verschiedene Siedlungsansätze, Gemengelagen und Freiräume östlich der Vinzenz-Pallotti-Straße bis zur Friedrich-Ebert-Straße. Das Untersuchungsgebiet reicht im Süden bis zur Overather Straße. Im Norden verläuft die Grenzen nördlich der Grundstücke Vinzenz-Pallotti-Straße 14-18 und Overather Str. 83 durch den Wald zur Friedrich-Ebert-Straße. Im Bebauungsplangebiet befinden sich teilweise problematische Emissionsquellen und Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Freiräume im Untersuchungsgebiet sind von besonderem landschaftlichen Reiz. Nördlich des Plangebietes schließt sich das Vinzenz-Pallotti-Krankenhaus und westlich Wohnbebauung an.

Von besonderer Bedeutung für die Lagegunst des Plangebietes ist die Nähe zur Anschlussstelle Moitzfeld der BAB 4. Die Overather Straße und die Friedrich-Ebert-Straße dienen als Landstraßen der überregionalen Erschließung. Die Vinzenz-Pallotti-Straße ist zwar als Anliegerstraße anzusehen (Tempo 30 Zone), wird jedoch insbesondere bei Stau als Abkürzung zwischen der Overather Straße und der Wipperfürther Moitzfeld genutzt und weist durch das Vinzenz-Pallotti-Krankenhaus erhöhten Zielverkehr auf.

Planungsvorgaben

Im **Regionalplan** (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet als **Allgemeiner Siedlungsbereich** (ASB) dargestellt. Hier sollen u.a. „gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ festgesetzt werden.

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet zum Großteil als Grünfläche dar (z.T. Landschaftsschutz). Die bestehende Bebauung der Vinzenz-Pallotti-Straße (Hausnummer 14-18) sowie die östlich angrenzenden Flächen sind als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan **wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert**.

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes schließt sich der **Bebauungsplan Nr. 5240 – Stadtgarten** an. Dieser setzt westlich der Vinzenz-Pallotti-Straße für die Hausnummern 21-25 ein **Allgemeines Wohngebiet** fest. Teilweise wurde der Plan durch den Bebauungsplan Nr. 61/2 1. Änderung ersetzt, der Stellplätze für das Krankenhaus und Grünflächen festsetzt.

Am 25.02.1997 hat der Hauptausschuss die **Fortführung der Stadtbahnlinie 1** bis zur BAB-Anschlussstelle Moitzfeld und die Planung eines Park & Ride-Platzes mit 2000 Stellplätzen beschlossen. Wegen Finanzierungslücken wurden die Planungen bisher nicht weiter geführt. Da noch keine konkrete Planung vorliegt, kann nur **optional** auf den Beschluss reagiert werden.

Das gesamte **Plangebiet ist bis auf seine bebauten Teile derzeit nicht im Generalentwässerungsplan** der Stadt Bergisch Gladbach enthalten. **Nach Detaillierung der Planung ist ein Schmutz- und Regenwasserkonzept zu**

erarbeiten.

Erläuterung der Planung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- knüpft an die Ergebnisse des „Rahmenkonzeptes Bockenberg“ aus dem Jahre 2003 an und konzentriert die ca. 2,8 ha großen gewerblichen Bauflächen im Süden des Plangebietes, an der Overather Straße. Im weiteren wird die bestehende Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Zwischen den beiden Nutzungsarten ist ein von Osten nach Westen verlaufender Grünstreifen vorgesehen. Um einem naturnahen Ausbau des Böttcherbaches ausreichend Raum zu geben, sieht die Planung weiterhin eine ca. 20 m breite Grünfläche in seinem Verlauf vor. Die am Böttcherbach im Wald vorhandene Splittersiedlung ist als Grünfläche überplant, ohne den Bestandsschutz in Frage zu stellen. Der Bebauungsplanvorentwurf stellt weiterhin südlich der Overather Straße einen Standort für den geplanten Haltepunkt der Stadtbahnlinie 1 dar. Das Nebeneinander der Planungen Gewerbegebiet und Haltepunkt der Stadtbahnlinie 1 ist mit reduzierten P+R Plätzen möglich.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Overather Straße aus, in ausreichendem Abstand zum Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Straße/Autobahnanschluss/Overather Straße. Die bisher vorhandene private Erschließung im Bereich Haus Bockenberg wird aufgegeben. Die genaue Lage der geplanten Anbindung unterscheidet sich in den Planungsvarianten. Der städtebauliche Entwurf sieht sie westlich und seine Entwurfsvariante östlich des Gebäudes Overather Straße 63 vor. Hierdurch ergeben sich unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für die angrenzenden Grundstücke. Die Erschließungsstraße (6,5 m Fahrbahn, beidseits 2 m Parken, 2 m Gehweg) überquert im weiteren Verlauf den Böttcherbach und endet in einem Wendeplatz (22 m Durchmesser) im Bereich Haus Bockenberg. Die Lage des Wendeplatzes unterscheidet ebenfalls die beiden Planvarianten. Während im städtebaulichen Entwurf die Erschließung zentral innerhalb des Bereiches Bockenberg endet, wird sie in der Planvariante weiter in Richtung Norden geführt und endet am Rand des Gewerbegebietes. Die Anbindung der weiter nordöstlich gelegenen Wohnhäuser im Wald ist über die Planstraße unverändert möglich.

Die Planung sieht bis auf die Unterbrechungen durch den Böttcherbach und die Planstraße eine Riegelbebauung entlang der Overather Straße und der Vinzenz-Pallotti-Straße vor, mit Betonung der Ecken Vinzenz-Pallotti-Straße./Overather Straße und Friedrich-Ebert-Straße/Overather Straße. Innerhalb des Gewerbegebietes öffnet sich die Riegelbebauung zu kleinen Höfen. In der Ausgestaltung der beiden Eckpunkte unterscheiden sich die Planvarianten ebenfalls. Im städtebaulichen Entwurf tritt die Eckbebauung Vinzenz-Pallotti-Straße/Overather Straße von der Overather Straße zurück um die Einsicht in die Vinzenz-Pallotti-Straße zu ermöglichen. In seiner Planvariante tritt die Bebauung aus dem gleichen Grund von der Vinzenz-Pallotti-Straße zurück. Die Bebauung am Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Straße/Autobahnanschluss/Overather Straße nimmt die Rundung der Verkehrsfläche auf, um sie im städtebaulichen Entwurf entlang des Böttcherbaches zu einem Halbkreis weiterzuführen und in der Planvariante als Viertelkreis an dem Gebäude Overather Straße 75 enden zu lassen.

Um das geplante Gewerbegebiet verträglich in die Landschaft einzubinden, werden die Gewerbegebäude auf zwei bis drei Vollgeschosse begrenzt, wobei der Wechsel der Geschosshöhen zur Auflockerung des Bauvolumens beitragen soll. Aufgrund der topografischen Verhältnisse schiebt sich der Gebäuderiegel an der Vinzenz-Pallotti-Str. im Norden in das Gelände hinein.

Der Vorentwurf berücksichtigt den Gebäudebestand im Gewerbegebiet. Die vorhandenen Gebäude können sowohl erhalten, gewerblich umgenutzt oder auch abgebrochen und durch gewerbliche Neubauten ersetzt werden. Hier sind auch Übergangsstadien vorstellbar. Der offene Schießplatz wird überplant.

Umweltbericht / Umweltbelange

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen darzustellen sind (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch). Diese Umweltauswirkungen werden im sog. **Umweltbericht** beschrieben und bewertet (Anlage zum BauGB). Im Umweltbericht sind auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Ein erster Entwurf zum Umweltbericht wurde von der Stadt Bergisch Gladbach zum Stand des Scopingverfahrens erarbeitet. **Er ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.** Die wesentlichen Umweltbelange werden nachfolgend kurz dargestellt.

Nach der 2005 erneuerten **Landschaftsschutzverordnung** liegt das **Plangebiet bis auf die vorhandene Wohnbebauung und die Gemengelage um das Haus Bockenberg im Landschaftsschutz.** Die Landschaftsschutzverordnung soll durch den **im Verfahren befindlichen Landschaftsplan „Südkreis Bergisch Gladbach – Overath – Rösrath“** abgelöst werden. Der Entwurf des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vor.

Südlich des Plangebietes liegt das **FFH-Gebiet DE-5008-302 (Königsforst).** Teile des Plangebietes **liegen in dem 300 m Schutzstreifen** dieses FFH-Gebietes.

Bei Teilen des Plangebietes handelt es sich um **Wald** im Sinne des Waldgesetzes. Im Übergang zu den vorhandenen Wiesenflächen haben sich Waldränder gebildet. Der **informelle Grünrahmenplan** stellt in der Biotoptypenkarte für den Bebauungsplanbereich folgende Typen dar: **Fettwiese, Gebüsch, Hecke, Obstgärten bzw. Obstwiesen, Feldgehölz, Buchen- Eichenwald, Eichenwald, Laubmischwald zum Teil mit Nadelgehölz, Bach, Teich, Ziergärten** und Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad. In der **Biotopverbundkartierung** der Stadt Bergisch Gladbach (GRP) wird die gegenwärtige **Bedeutung der Biotope für den Biotopverbund** für den **Bereich nördlich der Gemengelage des Hauses Bockenberg und des feuchten Grünlandes um den Schießplatz** als Kernzone mit diversen Kleinstrukturen dargestellt.

Da über die **Tierwelt** des Plangebietes **keine neueren Untersuchungen** vorliegen, erfolgt eine detaillierte Untersuchung im Planverfahren. **Untersuchungsbedarf besteht in Form einer Biotop-typenkartierung** während der Vegetationszeit, die Beschreibung der derzeitigen Lebensraumfunktion sowie mögliche Störeffekte der neuen Nutzungen, Schutz-, Erhaltungs-, Regenerations- und Entwicklungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen und Bewertung der neu geschaffenen Lebensräume.

Das gesamte **Plangebiet** liegt in der **Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage „Erker Mühle“**, das sich ca. 7 km südöstlich, nördlich der Ortschaft Köln-Rath, befindet.

Der **Böttcherbach** durchfließt in einem Siefen das Plangebiet von Norden nach Süden. Er ist nur **bedingt als naturnah** anzusehen und weist daher eine stark schwankende Wasserführung auf. Nördlich des Hauses Bockenberg befindet sich ein **Tümpel mit starken Verlandungsanzeichen.**

Im Plangebiet ist der **Bergbau** umgegangen. Als Folge dieser Nutzung befindet sich im Nordwesten des Plangebietes die **Altlastenverdachtsfläche Nr. 117 „Grube Hubertushöhe“.** Da die Verdachtsfläche bereits bebaut ist, liegen gutachterliche Stellungnahmen vor. Die Baugenehmigungen enthalten entsprechende Auflagen. Die Wahrscheinlichkeit erhöhter Schwermetallgehalte durch die frühere Bergbautätigkeiten bedingt **im weiteren Verfahren eine Bodenuntersuchung** im Hinblick auf die Vorgaben der Bundes-Boden-Schutzverordnung.

Untersuchungen im Rahmen der Lärminderungsplanung für Bergisch Gladbach und vorliegende schalltechnische Gutachten und Untersuchungen zeigen eine **erhebliche Vorbelastung** des Plangebietes und der umliegende Nachbarschaft **durch Lärm** auf. **In einer späteren Planungsphase wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich** sein, um mögliche Schallschutzmaßnahmen und die Lärmkontingentierung zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich **schützenswerte und immissionsempfindliche Nutzungen**, wie das Vinzenz-Pallotti-Hospital, Rehabilitationsklinik Bensberg und angrenzende Wohnbebauung.

Verlässliche Daten und **Untersuchungen zur Luftschadstoffbelastung liegen nicht vor.**

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss das Verfahren zum BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- mit dem Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Eine **Verkleinerung des städtebaulichen Vorentwurfes** und seine **Variante vom Februar 2006** sind der **Vorlage als Anlage 2 und 3** beigelegt.

Anlagen

<-@