

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 150/2007					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	22.03.2007	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5539 - Obereschbach -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 5539 - Obereschbach- als verbindliche Bauleitplan im Sinne von §30 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Stadtgrenze zu Overath im Bereich Obereschbach. Es wird im Süden durch die A4 Köln-Olpe und im Westen und Norden durch die Overather Straße (L 136) begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

- II. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5539 -Obereschbach- ist unter Beifügung der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I

Der BP Nr. 5539 -Obereschbach- ging im Juni 2003 mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ins Verfahren. Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Stadtgrenze zu Overath im Bereich der Splittersiedlung Obereschbach. Es wird im Süden durch die BAB A4 Köln-Olpe und im Westen und Norden durch die Overather Straße (L 136) begrenzt. Ziel des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von mittelständigen Betrieben, insbesondere des Handwerks, zu schaffen und dem vorhandenen Betrieb der Abfallentsorgung/-verwertung Expansionsmöglichkeiten zu bieten.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Bergisch Gladbach stellt bisher für den Planbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für die Forstwirtschaft“ dar. Zur Anpassung der Planungsziele findet im **Parallelverfahren die 111. Änderung des Flächennutzungsplans** statt.

Zu II

Dem Planungsausschuss wurde zuletzt in seiner Sitzung am 17.02.2005 der optimierte Entwurf des BP Nr. 5539 -Obereschbach- vorgestellt. Wegen der schwierigen topografischen Lage des Plangebietes war es erforderlich, Aussagen zur Wirtschaftlichkeit und damit zur Umsetzbarkeit des geplanten Gewerbegebiets zu erhalten. Der Planungsausschuss beauftragte in dieser Sitzung die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans fortzusetzen und weitere im Verfahren notwendige Gutachten in Auftrag zu geben.

Städtebauliche Konzeption

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). Das Gebiet des BP Nr. 5539 -Obereschbach- gliedert sich in zwei unabhängig voneinander erschlossene Teilbereiche. Auch die Ver- und Entsorgung, sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgen unabhängig voneinander.

Im westlichen Plangebiet wird unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten der Standort des bestehenden Betriebes der Abfallentsorgung/-verwertung (AVEA) gesichert. Das östlich anschließenden Gewerbegebiet wird in einem flachen Kurvenbereich an die Overather Straße (L 136) angebunden. Von dort folgt die Planstraße soweit wie möglich den Höhenlinien und endet in einem Wendehammer auf dem Hochplateau. Entlang der Planstraße staffeln sich die Gewerbeflächen auf einzelnen Plateaus. Im südwestlichen Bereich kann durch den Zusammenschluss mehrerer kleinerer Grundstücksflächen auch ein großer Betrieb auf dem Hochplateau entstehen. Um den Eingriff in die Landschaft zu minimieren, werden die entstehenden Böschungen begrünt.

Schalltechnisches Gutachten

Die Nutzungen eines Bebauungsplangebietes können durch Geräuschemissionen zu Konflikten mit sensiblen Nutzungen in der Umgebung führen. Daher wird als Grundlage für die Abwägung regelmäßig eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Im Dezember 2006 wurde vom Büro ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH eine schalltechnische Untersuchung für

das Plangebiet abgeschlossen. Dieser gingen zur Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung Untersuchungen zum Bebauungsplan Technologiepark, Teil 2 und zum städtischen Betriebshof voraus. Für die AVEA und den Bebauungsplan Technologiepark, Teil 1 (Knauber-Markt) lagen bereits verwertbare Daten vor.

Relevant als Immissionsorte in der Umgebung des Bebauungsplans sind die Splittersiedlung Obereschbach und die Terrassenstadt im Bereich der Enrico-Fermi-Straße. **Wegen ihrer unmittelbaren Nähe zum Plangebiet ist die Splittersiedlung Obereschbach zwar maßgeblich für die im Bebauungsplan erfolgte Gliederung des geplanten Gewerbegebietes nach Abstandserlass.** Wegen ihrer Lage im Außenbereich ist hier jedoch ein geminderter Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebiets (MI) anzusetzen. **Aufgrund seines hohen Schutzanspruchs als reines Wohngebiet (WR) und der topografischen Lage ist dagegen die Terrassenstadt im Bereich Enrico-Fermi-Straße für die ebenfalls im Bebauungsplan erfolgte Emissionskontingentierung von Bedeutung.**

Für die AVEA wurde die genehmigte Immissionssituation durch das ausgewiesene Emissionskontingent im Bestand gesichert. **Die für die restlichen Teilflächen resultierenden Emissionskontingente sind zum Teil niedriger, als sie für allgemein gewerblich bedingte Lärmquellen typisch sind.** Sie schränken daher die möglichen Gewerbeaktivitäten insbesondere auf Freiflächen erheblich ein. Da die Lärmkontingentierung von einer freien Schallausbreitung ausgeht, lassen sich konkrete Aussagen jedoch erst im Rahmen von Untersuchungen zu konkreten Planungen treffen.

Weitere Einzelheiten sind der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen. **Das Gutachten ist den Fraktionen zur Sitzung in Kopie zugegangen.**

Geohydrologische Untersuchung / Niederschlagsentwässerungskonzept

Auf die von Geo Consult im Dezember 2004 für die erstellte Baugrunduntersuchung, umwelttechnische und hydrogeologische Untersuchung und das Niederschlagsentwässerungskonzept wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 17.02.2005 eingegangen. **Die Gutachten liegen den Fraktionen bereits vor.**

Eine ökologische Zielsetzung für das Plangebiet 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. **Zurzeit wird geprüft, inwieweit sich dieses Konzept durch eine Erweiterung um private Mulden-Rigolen-Systeme auf den Gewerbeflächen verfeinern lässt.** Diese hätten für die zukünftigen Gewerbetreibenden den Vorteil, dass sich ihre Niederschlagswassergebühren mindern. Durch die dezentrale Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken ergeben sich auch für die öffentlichen Entwässerungsbauwerke erhebliche Einsparungen bei den Bau- und Betriebskosten.

Landschaftsschutz / FFH Gebiete / §62 LG NW Biotop

Ein Landschaftsschutzgebiet ist derzeit nicht ausgewiesen. Mit der neuen Verordnung vom Oktober 2005 wurde das Gebiet des Bebauungsplanes herausgenommen.

Südlich der Autobahn und damit fast unmittelbar angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet und Natura 2000-FFH-Gebiet DE-5008-302 „Königsforst“. Im Nordwesten liegt in ca. 100m Entfernung das FFH-Gebiet DE-5009-301 „Tongrube Weiß“. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der 300m Streifen dieser beiden Schutzgebiete. **Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzzwecke dieser FFH-Gebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden. Aus Rücksicht auf das Schutzgut Vögel werden im Bebauungsplan Werbeanlagen in ihrer Höhe begrenzt. Die FFH-Vorprüfung ist den Fraktionen zur Sitzung in Kopie zugegangen.**

In einer Biotop-Bestandskartierung hat das Büro Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn 2003 die offenen Weidenflächen als Magerweiden klassifizieren. Sie zählen somit zu den geschützten Biotopen nach § 62 Landschaftsgesetz NW. Die mit der Durchführung der Bauleitplanung einhergehende Vernichtung dieser gesetzlich geschützten Biotope steht dem BP Nr. 5539 -Obereschbach- zunächst als Rechtshindernis entgegen. Eine Ausnahme oder Befreiung kann nur für Einzelvorhaben erteilt werden. **Zur Überwindung dieses Konfliktes wurde, in Abstimmung mit dem Rheinisch Bergischen Kreis und der Bezirksregierung Köln, das besondere öffentliche Interesse an der Umsetzung der Bauleitplanung schriftlich begründet. Diese Gründe wurden mit Schreiben vom 03.07.06 von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises anerkannt.** Der eigentliche Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach §62 Abs.2 LG erfolgt zur Umsetzung des BP Nr. 5539 -Obereschbach-, bei Herstellung der Erschließung. **Die Biotopkartierung liegt den Fraktionen bereits vor.**

Weitere Einzelheiten zur Planung und den Umweltbelangen sind der Begründung zum Bebauungsplan und dem zugehörnden Umweltbericht zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss den BP Nr. 5539 -Obereschbach- gem. §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats mit dem Umweltbericht öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind als Anlage 1 – 3 der Vorlage beigelegt.