

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 143/2008	
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich		
<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich		
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	03.04.2008	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- 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:

@->

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- hat dem Planungsausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 31.05.07 unter TOP 14 vorgelegen. In dieser Sitzung beriet der Ausschuss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Gleichzeitig wurden ihm die Ergebnisse der bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Gutachten und ihre Auswirkungen auf die Planung vorgestellt.

Nach Auswertung aller vorliegenden Erkenntnisse haben sich wesentliche Veränderungen für den Bebauungsplanentwurf ergeben, die nachfolgend thematisch zusammengefasst dargelegt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Parallel zum BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- ging die **162. Änderung des Flächennutzungsplans** ins Verfahren. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Genehmigung der Bezirksregierung liegt mit Schreiben vom 23.01.08 vor. **Seit der Bekanntmachung** der Genehmigung **am 07.02.08** ist die Änderung **wirksam**.

Der FNP weist entlang der Overather Str Gewerbeflächen. und für die an der Vinzenz-Pallotti-Straße liegende Wohnsiedlung Wohnflächen aus. Die beiden Nutzungsarten werden durch Grünflächen voneinander getrennt. **Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.**

FFH-Vorprüfung / Ökologie / Ausgleichsmaßnahmen

Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet DE-5008-302 (Königsforst). **Teile des Plangebietes liegen in dem 300 m Schutzstreifen dieses FFH-Gebietes.** Die Vorprüfung kommt zu dem **Ergebnis, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des FFH-Gebietes Königsforst** durch die geplanten baulichen Tätigkeiten **nicht erheblich beeinträchtigt** werden, nicht zuletzt wegen der Barrierewirkung der Autobahn. Die FFH-Vorprüfung wurde dem Ausschuss bereits in seiner Sitzung am 31.05.07 vorgestellt.

In der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergaben sich Hinweise auf ökologisch hochwertige Bereiche im Plangebiet. Um mit der Planung auf diese reagieren zu können, wurde es erforderlich diese zu bestimmen, zu vermessen und zu kartieren. Hierzu fanden Ortsbesichtigungen und Gespräche mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde statt. Nach der Abstimmung **wurden die Gewerbeflächen deutlich zurückgenommen. Für ökologisch hochwertige Bereiche wie den Böttcherbach, seinen Siefenbereich, Waldflächen und ein Feuchtbereich am Schießstand Weiherhardt schließt der Bebauungsplanentwurf eine bauliche Nutzung aus.** Die geplanten Gewerbeflächen konzentrieren sich an der Overather Straße. Hiermit konnte der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Weitere Ausführungen enthält der Umweltbericht zum BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- in der Anlage 3 der Vorlage.

Zur **Eingrünung des Gewerbegebiets** werden entlang der Overather Straße und der Vinzenz-Pallotti-Straße Grünflächen festgesetzt. Zur bestehenden Siedlung Vinzenz-Pallotti-Straße 16-18 soll der verbleibende **Wiesenstreifen** als Waldausgleich und zum Sichtschutz **aufgeforstet** werden. Als weitere **Ausgleichsmaßnahme** ist der **Rückbau der heutigen Zufahrt zum Haus Bockenberg** vorgesehen. Die Berechnung des Eingriffwertes hat ergeben, dass nach der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Differenz von knapp 111.000 Ökopunkten Punkten zur heutigen Situation besteht. Diese sollen vom städtischen Ökokonto abgebucht und den Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung von extensiven Grünlandflächen in Oberhombach (Frühlingsdorf) zugeordnet werden.

Verkehr

Bereits nach ersten Vorentwürfen zum BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- wurde eine Verkehrsanbindung der geplanten Gewerbeflächen von der Vinzenz-Pallotti-Straße, wegen der dort vorhandenen Wohnbebauung und der ungünstigen topografischen Verhältnisse, verworfen. In Abstimmungsgesprächen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW hatte dieser als Baulasträger wiederum einer Anbindung des Plangebietes an die Friedrich-Ebert-Straße nur für eine Übergangsphase zugestimmt. Damit konnten Erschließungsalternativen nur noch darin bestehen, an welcher Stelle das geplante Gewerbegebiet an die Overather Straße angebunden werden soll. Hierzu wurden in der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zwei Anbindungsvarianten vorgestellt.

Wegen der Nähe zum überlasteten Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. wurden in dem bereits am 31.05.07 vorgestellten Verkehrsgutachten nicht nur die Leistungsfähigkeit der Anbindung der Planstraße an die Overather Straße, sondern auch die Auswirkung des planbedingten Mehrverkehrs auf den Verkehrsknoten untersucht. Nach Ermittlung der Rückstaulängen des Verkehrsknotens, **empfahl der Gutachter für die Planstraße die Variante einer Einmündung links von Haus Overather Straße Nr. 63 zu wählen.**

Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Anbindung ergab, wegen langer Wartezeiten, ein Problem für den ausfahrenden Linksabbiegeverkehr. Nachdem der Landesbetrieb Straßen NRW als Baulasträger eine Verflechtungsspur (innen liegende Beschleunigungsspur) auf der Overather Straße als Lösung des Problems ablehnte, wurden in einer Kosten- / Nutzenanalyse zwei weitere Lösungen des Problems, der Kreisverkehr und die Lichtsignalanlage untersucht. Das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie wurde dem Planungsausschuss bereits am 31.05.07 vorgestellt. Nach kurzer Diskussion ist der Ausschuss dem **Vorschlag der Verwaltung** gefolgt, für die Anbindung des Plangebietes die **Lösung mit einer Lichtsignalanlage weiterzuverfolgen.**

Problematisch und in städtischer Baulast ist im Plangebiet die in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknoten liegende **Zufahrt zum Bereich Haus Bockenberg.** Auch die Feuerwehr hat die Zufahrt in ihrer Stellungnahme als unbefriedigend dargestellt. Der **Landesbetrieb Straßen NRW machte eine neue Anbindung an die Overather Straße von der Schließung dieser Einfahrt abhängig.** Die Planung sieht nunmehr eine **Erschließung des Bereichs über die Planstraße** vor. Hierzu ist eine **Querung des Böttcherbachs** erforderlich. In Abstimmungsgesprächen **hat die Untere Wasserbehörde eine Genehmigung hierfür nur mit einer Brücke in Aussicht gestellt** und damit die kostengünstigere Dammlösung verworfen.

Die zahlreichen Bindungen machten es erforderlich, bereits im Bebauungsplanverfahren eine konkrete Straßenplanung zu erstellen. Die **Planstraße** hat eine Gesamtlänge von 225m. Sie schließt links vom Grundstück Overather Straße Nr.63 an die Overather Straße an und verläuft im Weiteren entlang der Grenze dieses Grundstückes in Richtung Norden. Nach 50m knickt sie nach Osten ab und wird parallel zur Overather Straße mit einem Brückenbauwerk (Spannweite 7,00m) über den Böttcherbach geführt. Sie endet jenseits des Baches in einer Wendeanlage (Radius 23,00m). Von der Wendeanlage aus nehmen **Geh- Fahr- und Leitungsrechte** die bisherige Erschließung auf. Damit soll auch weiterhin die Erschließung der Kellergaragen des Wohnhauses Overather Straße Nr. 75a, der Waldparzellen und des Parkplatzes des Hauses Bockenberg gesichert werden.

Um die Wendeanlage herzustellen, wird der Abriss des Hauses Overather Straße Nr. 77a erforderlich. In Gesprächen hat der Eigentümer seine grundsätzliche Bereitschaft hierzu erklärt. Dieser Eingriff in Eigentumsrechte erscheint angemessen vor dem Hintergrund, dass im Bereich um das Haus Bockenberg städtebauliche Missstände behoben und erstmalig eine öffentliche Erschließung hergestellt werden. Die geordnete Erschließung dient nicht zuletzt der Sicherheit der Anwohner. Weitere Ausführungen enthält die Begründung zum BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- in der Anlage 3 der Vorlage.

Lufthygiene

Zur Abwägung der Belange des Umweltschutzes wurden für den Bereich des BP Nr. 5342 –Vinzenz-Pallotti-Straße- durch das **Büro iMA cologne GmbH, Köln im Dezember 2006** ein Gutachten zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die **lufthygienische Situation** erstellt. Das Gutachten wurde dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 31.05.07 vorgestellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die **Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Situation** im Untersuchungsgebiet **weniger als 2% der jeweiligen Grenzwerte** betragen.

Lärmimmissionen

Bereits im März 2007 führte das Büro ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH für den BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- eine schalltechnische Untersuchung durch. Hierbei wurden die Geräusche ausgehend vom öffentlichen Verkehr, aus gewerblichen Vorbelastungen und von zwei im Plangebiet vorhandenen Schießanlagen differenziert ermittelt. Weiterhin sollten den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Sonderbauflächen Geräuschkontingente zugeordnet und Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes ermittelt werden. **Das Gutachten ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Die Geräusche aus dem Verkehr der öffentlichen Straßen für das Prognosejahr 2010 wurde anhand von Verkehrszählungen aus dem Jahr 2003 und gemäß der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 5342 Vinzenz-Pallotti-Straße (Planungsbüro VIA eG; Sept. 2006) untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte bereits im Bestand deutlich überschritten werden. Die **Lärmvorbelastung durch öffentlichen Verkehr** im Plangebiet und der umliegenden Nachbarschaft erreicht dabei teilweise die Lärmsanierungswerte gemäß Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97). Verursacht durch die Planstraße und die Lichtsignalanlage erhöhen sich die Immissionswerte. In einem vorbelasteten Bereich kommt es jedoch darauf an, ob es sich bei der Erhöhung um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt. Eine solche wird regelmäßig angenommen, wenn sich durch das geplante Vorhaben die Lärmimmissionen um mindestens 3 dB erhöhen. Dies ist im Plangebiet lediglich für das Gebäude Overather Straße 63 der Fall. Für den Fall, dass das vorhandene Gebäude nach Planrealisierung bestehen bleibt, sind vor Durchführung der Straßenbaumaßnahme daher ggf. für das bestehende **Gebäude Overather Straße 63 Lärmschutzmaßnahmen** zu treffen bzw. Entschädigungen zu regeln. Bei der Wahl der Maßnahmen ist auf die Verhältnismäßigkeit abzustellen.

Zur Beurteilung der **Fluglärmbelastung** im Plangebiet wurde auf die Ergebnisse und Untersuchung der Dauermessungen am Standort Vinzenz-Pallotti-Hospital zurückgegriffen. In der Untersuchung sind Fluglärmbeurteilungspegel von 50 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts ermittelt worden.

Die Untersuchung der gewerblichen Vorbelastung der **benachbarten Gewerbestandorte** war entbehrlich, da diese für das Plangebiet **nicht immissionsrelevant**, d.h. ihre Immissionsanteile liegen mindestens 10 dB unter den Immissionsrichtwerten. Bei der Emissionskontingentierung an Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wurden die entsprechenden gewerblichen Immissionsanteile

berücksichtigt. Eine viel größere Bedeutung auf die Emissionskontingentierung hat die Vorbelastung aus den ansässigen Schießanlagen.

Die Lärmimmissionsanteile der vorhandenen Schießanlagen wurden, nachdem Messtermine nicht zustande kamen, auf der Grundlage von Genehmigungsunterlagen und einschlägiger Literatur rechnerisch ermittelt. Hierbei wurde bereits deutlich, dass bei voll ausgelastetem Schießbetrieb die Richtwerte für benachbarte Wohnbebauung deutlich überschritten und damit Lärminderungsmaßnahmen notwendig werden. Nachdem der Betreiber des Schießstandes Weiherhardt Bedenken gegenüber der Rechenmethode geäußert hatte, konnten diese mittels gesteuerter Lärmmessungen ergänzt werden. Jedoch bestätigten die Messungen lediglich die rechnerischen Ermittlungen. Die **Vorbelastung des Plangebietes durch die Schießanlagen überschreitet den Immissionsrichtwert für das nord/westlich angrenzenden Wohngebiet um bis zu ca. 10 dB und für das Krankenhaus bis zu 7 dB.** Damit auch noch Entwicklungspotential für das geplante Gewerbe vorhanden ist, wurde es damit erforderlich zusammen mit den Betreibern für die Schießanlagen Lärm mindernde Maßnahmen zu prüfen. Denkbar waren hierzu entweder erhebliche bauliche Veränderungen der Anlagen, deutliche Reduzierungen der Schusszahlen und/oder im Fall Schießstand „Am Bockenbergr“ die Anpassung der Betriebserlaubnis an die tatsächliche Nutzung. Nachdem deutlich wurde, dass für die Betreiber eine Änderung ihrer Nutzungsgenehmigung nicht in Frage kommt, wurden auf dem Markt befindliche **bauliche Maßnahmen** weiter untersucht. Nach Aussage eines namhaften Herstellers sind mit **Hängeabsorbem in Verbindung mit einer Wandverkleidung aus hoch absorbierenden und witterungsbeständigen Lärmschutzplatten** Lärmpegelminderungen an der betroffenen Wohnbebauung von bis zu 20 dB(A) möglich. **Die Betreiber haben sich in Gesprächen bereit erklärt, den Bau eines solchen auf ihrem Grundstück zu dulden.** Im weiteren Verfahren werden vertragliche Regelungen angestrebt. Im Bebauungsplan wird die Schießanlage als Sondergebiet mit einem Lärmkontingent ausgestattet.

Anhand der gewerblichen Vorbelastung und unter Berücksichtigung der möglichen Minderungsmaßnahmen wurden **für die festgesetzten gewerblichen Flächen Emissionskontingente** berechnet und festgesetzt, die gewährleisten, dass in den benachbarten Wohnbereichen die Richtwerte eingehalten werden.

Die Baugrenzen innerhalb des ausgewiesenen Gebiets liegen in den **Lärmpegelbereichen IV bis VI** und wurden im Plan dargestellt und erforderliche Maßnahmen textlich geregelt. Der Gutachter weist darauf hin, dass Ruheräume mit einem Außenlärmpegel von nachts > 45 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Standort Feuerwehr

Im Feuerwehrbedarfsplan und in der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum BP Nr. 5342 -Vinzeng-Pallotti-Straße- **hatte die Feuerwehr ihr Interesse an einem Standort für eine neue Feuer- und Rettungswache Süd im Umfeld des Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. angemeldet.** Um evtl. geeignete Flächen im Plangebiet zu prüfen, wurde es erforderlich mit der Feuerwehr deren Raumbedarf und Funktionsabläufe zu ermitteln.

Für eine Fläche zwischen Planstraße und Overather Straße **untersuchte das Büro ADU cologne im Dezember 2007 die Ansiedlung einer Feuer- und Rettungswache in Bezug auf ihr Immissionsverhalten.** Die berechneten Beurteilungspegel der Geräusche aus der geplanten Feuer- und Rettungswache (Zusatzbelastung) zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an mehreren Immissionsorten nachts überschritten werden. Damit **ist der Standort für Feuer- und Rettungswache** mit den vorgegebenen Eingangsdaten **ungeeignet.** Insbesondere werden die Immissionsrichtwerte nachts an den Immissionsorten Vinzeng-Pallotti-Straße 3 und Vinzeng-Pallotti-Straße 14 f, g um bis zu 3 dB überschritten. Ursächlich ist der durch Feuerwache und Rettungsdienst

zu erwartende Fahrverkehr, dessen Geräusche unabgeschirmt auf die Immissionsorte in allgemeinen Wohngebieten treffen. Tags tritt eine Überschreitung durch den Übungsbetrieb in der unmittelbaren Nachbarschaft Overather Straße 63 auf.

Hierauf wurde geprüft, ob durch eine andere Anordnung der Gebäude oder durch Lärmschutzwände die Immissionsrichtwerte und die im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmkontingente unterschritten bzw. eingehalten werden können. Jedoch auch diese Prüfung kam zu einem negativen Ergebnis. **Das Gutachten ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Entwässerung

Parallel zum BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- wird eine Entwässerungsplanung durch das Abwasserwerk für den Bereich Vinzenz-Pallotti-Straße erstellt. Diese beinhaltet die Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Plangebiet. Die Entwässerungsplanung wird zurzeit mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt.

Umlegung

Zur Umsetzung der Planung und hier insbesondere einer gesicherten Erschließung wird eine Umlegung erforderlich. Die Anordnung der Umlegung wird in gleicher Sitzung behandelt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss den BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- gem. §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats mit seiner Begründung öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind als Anlage 1 – 3 der Vorlage beigefügt.

<-@