

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0465/2009**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	10.12.2009	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1431 - Kempener Straße Paffrath -**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan

**Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath –**

mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1431 – Kempener Straße Paffrath – war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 09.09.2009. Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 21.09.2009 bis 16.10.2009 durchgeführt. Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein. Zugleich wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.09.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die eingegangenen Anregungen werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien dieser Schreiben sowie des Lärmgutachtens sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Die Anpassungsbestätigung der Bezirksregierung Köln gemäß § 32 Landesplanungsgesetz zur Umwandlung in ein Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel liegt vor. Erfolgt – wie im vorliegenden Fall – aufgrund des beschleunigten Verfahrens keine Änderung des Flächennutzungsplanes, so ist diese Bestätigung unmittelbar für den Bebauungsplan einzuholen.

### **1. Ferngasleitung**

#### **Kurzfassung**

Die PLEdoc weist darauf hin, dass eine Überbauung der vorhandenen Ferngasleitung mit Stellplätzen und einer Fahrbahn grundsätzlich möglich ist. Verkehrswege und Stellflächen sind innerhalb des Schutzstreifenbereichs unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast und der erforderlichen Leitungsüberdeckung von >1m so auszulegen, dass die Leitung im Schadensfall zügig und ohne Behinderungen erreicht werden kann. Im Schutzstreifen vorgesehene Stellflächen und Verkehrswege müssen für notwendig werdende Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Gasversorgungsanlage jederzeit räumbar und sperrbar sein.

Der Einkaufswagenunterstand sollte außerhalb des 10m breiten Schutzstreifens der Gasleitung geplant werden, da dieser innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig ist.

Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind zu den bestehenden Versorgungsleitungen mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,5m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage vorzusehen.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Auflagen der PLEdoc wurden bereits bei der Umsetzung des im Bereich des Schutzstreifens bestehenden Parkplatzes und Einkaufswagenunterstandes berücksichtigt. Von Seiten des Bauherrn wurde eine Einverständniserklärung unterschrieben, die im Falle der Wartung und Reparatur der Gasversorgungsanlage eine Kostenübernahme bei Entfernung des Unterstandes garantiert.

Auch die Bepflanzung im Bereich des Schutzstreifens wurde zum damaligen Zeitpunkt mit der PLEdoc abgestimmt. Die Forderung der PLEdoc zur Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## **2. Neuversiegelung und Eingrünung**

### **Kurzfassung**

Die Untere Landschaftsbehörde geht auf Basis des Luftbildes 2007 von einer Neuversiegelung durch das geplante Vorhaben von etwa 14% aus. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen nicht. Aufgrund der Neuversiegelung und der etwa 2.750 m<sup>2</sup> großen Stellplatzflächen wird angeregt, die Stellplatzfläche mit Einzelbäumen zu begrünen, um das Ortsbild zu verbessern und die negativen klimatischen Folgen großer Versiegelungsflächen zu mildern.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Das Luftbild 2007 zeigt nicht den aktuellen Versiegelungsgrad. Das östlich gelegene Wohnhaus wurde bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens abgerissen und in Stellplatzfläche umgewandelt. Die derzeitige Versiegelung liegt damit höher als von der ULB angenommen.

Da die Stellplatzflächen bereits Bestand sind, werden durch die Planung keine neuen Flächen versiegelt. Der Anregung kann dennoch teilweise gefolgt werden. Im Bereich des Parkplatzes wird die Anpflanzung von fünf Einzelbäumen sowie entlang der Straße die Anpflanzung von Sträuchern bzw. einer Hecke festgesetzt. Zudem ist eine Begrünung der Schallschutzwände mit Ausnahme der Gabionenwand sowie der Wände hinter dem Gebäude vorgesehen.

## **3. Grundwasser**

### **Kurzfassung**

Die Untere Umweltschutzbehörde weist darauf hin, dass das beplante Gebiet im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser liegt.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4. Stellplätze**

### **Kurzfassung**

Aus Sicht des Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde sollte bei der Erweiterung auf die Einrichtung ausreichender Stellplätze auf dem Grundstück geachtet werden, um ein Parken auf der Kempener Straße zu verhindern.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Für den Markt stehen nach der Erweiterung nach derzeitiger Planung 65 Stellplätze für Kunden sowie acht weitere Stellplätze für Mitarbeiter zur Verfügung. Diese sind in Anlehnung an die ehemals geltende Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NRW (Anlage: Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) ausreichend bemessen.

Die Anregungen zur Begrünung wurden in den aktuellen Vorentwurf eingearbeitet. Weiterhin wurden vom Bauherrn Änderungen am geplanten Gebäude vorgenommen. Die Gebäudehöhe wurde in Teilbereichen einerseits um 65 bis 75cm erhöht, andererseits um 35cm verringert; die technischen Aufbauten im Dachgeschoss wurden in ihrem Grundriss anders angeordnet und nunmehr mit einem Flachdach statt einem Satteldach ausgebildet (vgl. Ansichten 1 und 2). Auf Basis des überarbeiteten Vorentwurfes wurde der Bebauungsplanentwurf erstellt.

### **Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie den geplanten Getränkemarkt und Backshop die Ausweisung eines Sondergebietes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vor. Die Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 950m<sup>2</sup> wurde in einem separaten Gutachten durch die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nachgewiesen. Die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente werden im Bebauungsplan auf höchstens 10% der Verkaufsfläche festgelegt. Die diesbezügliche Vorgabe des Einzelhandelserlasses ist somit erfüllt. Die in den textlichen Festsetzungen genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente beruhen auf der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach, welches bereits öffentlich ausgelegen hat und dem Rat zum Beschluss vorliegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich eng am geplanten Gebäude. Die bisher im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Baugrenzen entlang der Kempener Straße östlich und westlich des geplanten Gebäudes werden im Gegenzug zurückgenommen. Die überbaubare Fläche wird somit in der Mitte des Plangebiets konzentriert, um die geplante Sondergebietsnutzung zu ermöglichen.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine Begrünung der Schallschutzwände mit Ausnahme der Gabionenwand sowie der Wände hinter dem Gebäude, die Anpflanzung von Sträuchern bzw. einer Hecke entlang der Kempener Straße sowie vereinzelte Bäume im Bereich des Parkplatzes vor, um eine gestalterische und ökologisch-stadtklimatische Verbesserung zu erreichen.

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Vorhaben erstellt (Prognose der Schallimmissionen ausgehend vom erweiterten REWE-Verbrauchermarkt in Bergisch Gladbach – Paffrath, deBAKOM GmbH, 16.11.2009). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch das geplante Sondergebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag an keinem der gewählten Immissionsorte unter Einhaltung aller vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen überschritten wird.

Da der Verbrauchermarkt bis 22 Uhr geöffnet hat, wurde im Gutachten auch die Nachtzeit betrachtet. Für die lauteste Nachtstunde (hier: von 22 bis 23 Uhr) werden bei angenommener Vollauslastung des Parkplatzes die Immissionsrichtwerte an drei Immissionsorten z.T. wesentlich überschritten. Da jedoch nach 22 Uhr dieser Ansatz vollkommen überhöht ist, legt der Gutachter den Lärmausbreitungsberechnungen eine realistische Auslastung des Parkplatzes von weniger als 20 % der Fahrzeugbewegungen je Stunde des Tagzeitraumes (von 6 bis 22 Uhr) zugrunde. Das bedeutet, wenn nach 22 Uhr bis zu 20 Kunden und 4 Mitarbeiter den Verbrauchermarkt und den Parkplatz verlassen, können die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Für weitere Details wird auf die Begründung verwiesen. Der Bebauungsplanentwurf soll nun öffentlich ausgelegt werden.

### **Anlagen**

- Übersichtsplan 1 : 2.500
- Vorentwurf, Stand 16.11.2009 (= Übersichtsplan geplant + Bestand 1 : 500)
- Ansichten 1, Stand 16.11.2009 (Nord-Ost und Nord-West)
- Ansichten 2, Stand 16.11.2009 (Süd-West und Süd-Ost)
- Entwurf des Bebauungsplanes
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB