

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0534/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	25.11.2010	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	14.12.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -
- Beschluss der Stellungnahmen
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle –

vorgebrachten Anregungen der Einwender

B 1 werden nicht berücksichtigt,

B 2 werden nicht berücksichtigt,

B 3 werden teilweise berücksichtigt,

T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis werden teilweise berücksichtigt,

T 2 Industrie- und Handelskammer Köln werden berücksichtigt.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW den

Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle –

als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – hat gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 09.09.2010 in der Zeit vom 21.09. bis zum 21.10.2010 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Im Zeitraum der Offenlage gingen drei Stellungnahmen aus der **Bürgerschaft** und zwei Stellungnahmen von **Trägern öffentlicher Belange** ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.

Anregungen des Einwenders B 1, mit Schreiben vom 19.10.2010

Der Einwender B 1

- a) widerspricht der in der Begründung zur frühzeitigen Offenlage dargestellten Aussage, in Bergisch Gladbach bestehe ein Defizit im Bereich des Angebotes an Gewerbeflächen. Nach Aussagen eines Maklers ständen in den Gewerbegebieten Britanniahütte, Am Kuhlerbusch, Innenstadt, De-Gasperi-Straße und Zinkhütte aktuell 70.000m² an Gewerbeflächen leer. Es gebe also einen Überschuss an Gewerbeflächen. Die Stadt hätte im vorliegenden Bebauungsplanverfahren den Gewerbeflächenbestand ermitteln müssen.
- b) ist der Auffassung, dass die Lochermühle für ein Gewerbegebiet ungeeignet sei wie keine andere Fläche in der Stadt. Die Lochermühle sei von den Gewerbegebieten jenes, das am weitesten von der Autobahn entfernt sei. Die Nähe zu einem Autobahnanschluss sei jedoch für die Ansiedlung von Gewerbe ausschlaggebend. Eine gewerbliche Nutzung sei in der Lochermühle heutzutage nicht mehr möglich, die Mandanten hätten dementsprechende Erfahrungen machen müssen. Wirtschaftliche Vermietungen seien derzeit außerordentlich erschwert bzw. unmöglich. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes widersprächen vollständig den Marktgegebenheiten in Bergisch Gladbach. Dies habe die Stadtentwicklungsplanung letztendlich erkannt, da der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen darstellt.
- c) ist der Ansicht, der Bebauungsplan Lochermühle stelle einen verfassungswidrigen Eingriff in das Eigentumsrecht der Mandantin nach Art. 14 Grundgesetz dar und beschneide die Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums der Mandantin in einem unzulässigem Maße.
- d) wendet ein, dass der Versorgungsbereich Lochermühle in einem Radius von 700m gerade der nachhaltigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diene. Dies werde im Einzelhandelskonzept und im vorliegenden Bebauungsplanentwurf verkannt. Die angrenzenden Wohngebiete seien sowohl an nahversorgungs- als auch an nicht zentrenrelevantem Einzelhandel unterversorgt. Weiterhin berücksichtige das Planverfahren nicht hinreichend eine marktgerechte Grundstücksnutzung, die im Fall der Mandantin Einzelhandelsnutzung darstelle. Mit den sehr weit reichenden Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet 2 werde der Ausschlussgedanke konterkariert.
- e) ist der Auffassung, dass emittierendes Gewerbe aufgrund der Planung mit der angrenzenden Wohnnutzung in Konflikt geraten werden und eine gewerbliche Nutzung in den gefragten Ruhe- und Nachtzeiten ausgeschlossen werde. Das Lärmgutachten berücksichtige weder die Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr für die benachbarte Wohnbe-

bauung noch die Ruhebedürfnisse der Trauerakademie und des privaten Friedhofs. Das Lärmgutachten spare den Friedhof bei der Auswahl der Immissionsorte aus, obwohl dem Friedhof gemäß der in der Bauleitplanung relevanten DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ein spezifischer Schutzanspruch zustehe. Zudem werden Staub und Luftschadstoffe, die sich aus den Verkehrsbelastungen bzw. den vorhandenen Nutzungen ergeben, nicht sachgerecht berücksichtigt.

- f) kritisiert, dass die Planung eines Gewerbegebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Naturschutzgebiet abwägungsfehlerhaft sei, da ein im Bebauungsplan festgesetzter Schutzstreifen von lediglich 5m zum Schutz des Naturschutzgebietes vor Beeinträchtigungen aus dem zukünftigen Gewerbegebiet nicht ausreichen werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- zu a) Im Zuge des Wandels im gewerblichen Bereich ist eine gewisse Fluktuation von Betrieben in den Gewerbegebieten Bergisch Gladbachs normal und zunächst einmal kein Indiz für einen allgemeinen Gewerbeflächenüberschuss. Ein strukturelles Gewerbeflächenüberangebot ist in Bergisch Gladbach nicht zu erkennen; auch die in der Begründung zur frühzeitigen Offenlage angeführten Studien (Gewerbeflächenkonzept des Rheinisch-Bergischen Kreises, räumlich-funktionales Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach) kommen zu dem Ergebnis, dass in Bergisch Gladbach ein Mangel an gewerblichen Flächen besteht und die potenziell verfügbaren Flächen für weitere Gewerbegebiete angesichts der bewegten Topographie im östlichen Bereich des Stadtgebietes und des hohen Waldanteiles knapp sind. Der Erfolg einer Nachvermietung eines gewerblichen Grundstücks hängt von verschiedenen Faktoren ab (räumliche Lage, Erschließung, Standortanforderungen, „Image“ der Ortslage), so dass jedes Gewerbegebiet individuell betrachtet werden muss.
- zu b) Die Nähe zu einem Autobahnanschluss mag für bestimmte Branchen, die auf eine gute überregionale Erreichbarkeit angewiesen sind (Logistikunternehmen u.a.), ein entscheidendes Standortkriterium sein. Darüber hinaus gibt es weitere Faktoren, die den Ausschlag für einen bestimmten Standort geben, wie etwa die Flächenverfügbarkeit oder die Kosten für Erschließung und Flächenerwerb. Der Zeitaufwand, von der Lochermühle zur nächsten Anschlussstelle in Refrath bzw. Bensberg zu gelangen, ist im Vergleich zu andere innerstädtischen Gewerbegebieten relativ hoch, dies stellt jedoch nicht die grundsätzliche Eignung der Lochermühle als Gewerbegebiet in Frage. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 3311 – Lochermühle – lässt mit Ausnahme des Einzelhandels und stark emitierenden Betrieben sämtliche gewerbegebietstypischen Nutzungen nach § 8 BauNVO zu. Hinsichtlich der Vermietung bzw. Verpachtung an gewerbliche Nutzer ist der Spielraum für Grundstückseigentümer erheblich größer als etwa in einem Mischgebiet, das der im Parallelverfahren geänderte, aus dem Jahr 1978 stammende Flächennutzungsplan vorsieht.
- zu c) Der von dem Einwender angesprochene Artikel 14 des Grundgesetzes garantiert zwar privates Eigentum. Das Grundgesetz bestimmt jedoch auch, dass der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll. Dies gilt auch für das Eigentum an Grund und Boden. Eine Gemeinde kann Bauleitpläne aufstellen – und damit auch die Art der baulichen Nutzung bestimmen –, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dabei sind private und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Gemeinde muss also abwägen, ob sie im Einzelfall den privaten Interessen den Vorrang gibt und etwa die Nutzungen mit den höchsten Mieterträgen festsetzt oder die allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen höher gewichtet.

zu d) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – sichert planungsrechtlich die im Gebiet GE 1 bestehenden Nahversorgungsbetriebe und erkennt damit deren Funktion für die Versorgung des Nahbereichs mit Gütern des täglichen Bedarfs grundsätzlich an. Eine Unterversorgung des Nahbereichs im 700m-Radius der Lochermühle, die die Ansiedlung etwa weiterer Lebensmittelgeschäfte rechtfertigen würden, kann die Stadt jedoch angesichts des bestehenden Einzelhandelbesatzes in der Lochermühle und der ca. 1,5 km entfernten Stadtmitte nicht erkennen.

In dem Baugebiet GE 2 werden solche Branchen gesichert, die im Plangebiet bereits vorhanden sind. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Branchen decken nur einen kleinen Teilbereich der vom Statistischen Bundesamtes geführten Wirtschaftszweige ab (Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2008). Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses bleibt weiterhin erhalten.

Der von der Kanzlei verwendete Begriff der „marktgerechten Nutzung“ ist keine übliche Kategorie der Stadtplanung. Innerhalb der planerischen Abwägung sind die privaten Interessen – und damit auch die legitimen Interessen eines Grundstückseigentümers an hohen finanziellen Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung u.a. – und die öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Stadt ist sich bewusst, dass durch die Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken an Einzelhandelsbetriebe hohe Nutzungserträge erzielen lassen. Im Bebauungsplanentwurf zur Lochermühle werden den städtischen Zielen der Sicherung eines Gewerbegebietes und dem Ausschluss von Einzelhandel gegenüber den privaten Interessen, etwa der Ansiedlung weitere Einzelhandelsgeschäfte, ein höheres Gewicht eingeräumt.

zu e) In Kenntnis eines möglichen Immissionskonfliktes zwischen dem Gewerbegebiet Lochermühle und den angrenzenden Wohngebieten (Margaretenhöhe / Rommerscheider Höhe; Hauptstraße; Heiligenstock / Wilhelmshöhe) hat die Stadt durch das Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid, ein Gutachten erstellen lassen. Der Gutachter hat unter Berücksichtigung der faktischen Lärmvorbelastung im Plangebiet und der Umgebung sowie der durch die Stadt erteilten Baugenehmigungen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – in Flächen gleicher Lärmemissionen aufgeteilt und vorgeschlagen, zur Einhaltung der Lärm-Orientierungswerte der maßgeblichen DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sog. Lärmemissionskontingente festzusetzen. Diese sind im Bebauungsplanentwurf unverändert übernommen worden. Die Lärmemissionskontingente sind bei zukünftigen Nutzungsänderungen bzw. Neuansiedlungen von Gewerbe im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass für die benachbarten Wohngebiete keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen. Der Gutachter hat bei der Ermittlung der maximalen Lärmemissionspegel die jeweils lärmempfindlichste bzw. am stärksten den Emissionen ausgesetzte Nutzung in der Umgebung aufgenommen und als Maßstab für die Berechnung der Lärmemissionspegel betrachtet. Aufgrund des höheren Schutzanspruches eines reinen Wohngebietes ist daher südlich der Lochermühle der maßgebliche Immissionspunkt das Grundstück Wilhelmshöhe 40 und nicht der der Lochermühle näher liegende private Friedhof.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch die Staub und Luftschadstoffbelastungen auf Basis einer Untersuchung der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) für die Hauptträger der Luftbelastung Feinstaub und Stickstoffdioxid unterschritten sind. Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffbelastung der Luft werden im Bebauungsplan nicht getroffen, da die Ausbreitungswege von Luftschadstoffen und Staub diffus sind und eine konkrete städtebauliche Erforderlichkeit nicht gesehen wird.

zu f) In der Begründung zur Offenlage wurde bereits aufgeführt, dass die vorgenommene Dimensionierung der Grünflächen zum Schutz der Strunde und des Naturschutzgebietes „Strundetal“ einen Kompromiss darstellt zwischen den Interessen der in der Lochermühle ansässigen Gewerbetreibenden an der Aufrechterhaltung der gewerblichen Nutzung und dem Schutzanspruch des Naturschutzgebietes „Strundetal“. Die Vergrößerung des Pufferstreifens zum Naturschutzgebiet hätte zur Folge, dass der Bebauungsplan erheblich in die Eigentumsrechte der Gewerbetreibenden eingegriffen und evtl. Entschädigungsansprüche ausgelöst hätte.

Anregungen des Einwenders B 2, mit Schreiben vom 19.10.2010

- a) Aus Sicht des Einwenders B 2 sei das außerhalb des Plangebietes liegende Bestattungsunternehmen der Mandanten sehr stark expansiv und benötigten dringend Expansionsflächen. Durch das Büro Prof. Ulrich Coersmeier GmbH sei ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet worden, das darauf setze, die Expansion des Bestattungsunternehmens und die Ansiedlung affiner (= artverwandter) Nutzungen im Plangebiet zu realisieren. Dafür seien die Festsetzungen des Bebauungsplans ungeeignet.
- b) Der Einwender B 2 verweist darauf, dass die Mandanten konkret an einen Handelsbetrieb denken, in dem Gegenstände für die Grabpflege und die Begräbniskultur gekauft werden können. Zudem gebe es Überlegungen hinsichtlich großflächiger Gastronomie verbunden mit Lebensmitteleinzelhandel. Des Weiteren planten die Mandanten vielfältige ergänzende Unternehmungen zu ihrem jetzigen Betrieb, die u.a. Wohnformen enthielten. Das Konzept sei mit der Festschreibung eines Gewerbegebietes und dem Ausschluss von Einzelhandel unvereinbar.
- c) widerspricht der in der Begründung zur frühzeitigen Offenlage dargestellten Aussage, in Bergisch Gladbach bestehe ein Defizit im Bereich des Angebotes an Gewerbeflächen. Nach Aussagen eines Maklers ständen in den Gewerbegebieten Britanniahütte, Am Kuhlerbusch, Innenstadt, De-Gasperi-Straße und Zinkhütte aktuell 70.000m² an Gewerbeflächen leer. Es gebe also einen Überschuss an Gewerbeflächen. Die Stadt hätte im vorliegenden Bebauungsplanverfahren den Gewerbeflächenbestand ermitteln müssen.
- d) wendet ein, dass der Versorgungsbereich Lochermühle in einem Radius von 700m gerade der nachhaltigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diene. Dies werde im Einzelhandelskonzept und im vorliegenden Bebauungsplanentwurf verkannt. Die angrenzenden Wohngebiete seien sowohl an nahversorgungs- als auch an nicht zentrenrelevantem Einzelhandel unterversorgt. Weiterhin berücksichtige das Planverfahren nicht hinreichend eine marktgerechte Grundstücksnutzung, die im Fall der Mandantin Einzelhandelsnutzung darstelle. Mit den sehr weit reichenden Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet 2 werde der Ausschlussgedanke konterkariert.
- e) Die als Schutzstreifen geplanten Grünflächen „Bachau“ (östlich der ehem. Zandershalle) und „Waldsaum“ (nördlich der ehem. Zandershalle) müssten unterbrochen werden können. Anderenfalls sei die Zuwegung bzw. Zufahrt zum Grundstück ihrer Mandanten beeinträchtigt.
- f) ist der Auffassung, dass emittierendes Gewerbe aufgrund der Planung mit der angrenzenden Wohnnutzung in Konflikt geraten werden und eine gewerbliche Nutzung in den gefragten Ruhe- und Nachtzeiten ausgeschlossen werde.
Das Lärmgutachten berücksichtige nicht die Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr für die benachbarte Wohnbebauung noch die Ruhebedürfnisse der Trauerakademie und des privaten Friedhofs. Das Lärmgutachten spare den Friedhof bei der Auswahl der Immissionsorte aus, obwohl dem Friedhof gemäß der in der Bauleitplanung relevanten

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ein spezifischer Schutzanspruch zustehe. Zudem werden Staub und Luftschadstoffe, die sich aus den Verkehrsbelastungen bzw. den vorhandenen Nutzungen ergeben, nicht sachgerecht berücksichtigt.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- zu a) Bei dem hier angesprochenen städtebaulichen Entwicklungskonzept handelt es sich um eine privat in Auftrag gegebene städtebauliche Ideenskizze. Sie beschäftigt sich mit der Umgestaltung und Umnutzung von drei im östlichen Teil des Plangebietes liegenden Grundstücken aus der Interessenlage eines Grundstückseigentümers und stellt eine von mehreren möglichen Entwicklungsvarianten für einen Teilbereich der Lochermühle dar. Sie besitzt nicht den gesetzlichen Stellenwert eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Als Ideenskizze wurde es im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt, da das Ziel des Bebauungsplanverfahrens nicht die städtebauliche Neuordnung des vollständig erschlossenen Geländes der Lochermühle, sondern die Sicherung des Gewerbegebietes und der Ausschluss einzelner Nutzungsarten (Einzelhandel) ist.
- zu b) Der Bebauungsplan schließt im Abschnitt GE 2 Einzelhandelsnutzungen aus. Der Verkauf von Gegenständen der Grabpflege und der Begräbniskultur wird damit zukünftig im Gebiet GE 2 nicht mehr möglich sein. In Gewerbegebieten sind ebenfalls Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend § 8 BauNVO nicht zulässig, da sie in Nachbarschaft mit gewerblichen Betrieben normalerweise zu Konflikten führen. Die Festsetzung eines Wohngebietes oder eines Mischgebietes im Bebauungsplan, mit der die von der Kanzlei angesprochenen Wohnformen zulässig gemacht werden könnten, widerspricht der städtischen Zielvorstellung der Sicherung eines Gewerbegebietes und wäre, aus der dann entstehenden Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe, aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht, eher problematisch.
- zu c) Im Zuge des Wandels im gewerblichen Bereich ist eine gewisse Fluktuation von Betrieben in den Gewerbegebieten Bergisch Gladbachs normal und zunächst einmal kein Indiz für einen allgemeinen Gewerbeflächenüberschuss. Ein strukturelles Gewerbeflächenüberangebot ist in Bergisch Gladbach nicht zu erkennen; auch die in der Begründung zur frühzeitigen Offenlage angeführten Studien (Gewerbeflächenkonzept des Rheinisch-Bergischen Kreises, räumlich-funktionales Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach) kommen zu dem Ergebnis, dass in Bergisch Gladbach ein Mangel an gewerblichen Flächen besteht und die potenziell verfügbaren Flächen für weitere Gewerbegebiete angesichts der bewegten Topographie im östlichen Bereich des Stadtgebietes und des hohen Waldanteiles knapp sind. Der Erfolg einer Nachvermietung eines gewerblichen Grundstücks hängt von verschiedenen Faktoren ab (räumliche Lage, Erschließung, Standortanforderungen, „Image“ der Ortslage), so dass jedes Gewerbegebiet individuell betrachtet werden muss.
- zu d) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – sichert planungsrechtlich die im Gebiet GE 1 bestehenden Nahversorgungsbetriebe und erkennt damit deren Funktion für die Versorgung des Nahbereichs mit Gütern des täglichen Bedarfs grundsätzlich an. Eine Unterversorgung des Nahbereichs im 700m-Radius der Lochermühle, die die Ansiedlung etwa weiterer Lebensmittelgeschäfte rechtfertigen würden, kann die Stadt jedoch angesichts des bestehenden Einzelhandelbesatzes in der Lochermühle und der ca. 1,5 km entfernten Stadtmitte nicht erkennen.
- In dem Baugebiet GE 2 werden solche Branchen gesichert, die im Plangebiet bereits vorhanden sind. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Branchen decken nur einen kleinen Teilbereich der vom Statistischen Bundesamtes geführten Wirtschafts-

zweige ab (Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2008). Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses bleibt weiterhin erhalten.

Der von der Kanzlei verwendete Begriff der „marktgerechten Nutzung“ ist keine übliche Kategorie der Stadtplanung. Innerhalb der planerischen Abwägung sind die privaten Interessen – und damit auch die legitimen Interessen eines Grundstückseigentümers an hohen finanziellen Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung u.a. – und die öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Stadt ist sich bewusst, dass durch die Vermietung bzw. Verpachtung von Grundstücken an Einzelhandelsbetriebe hohe Nutzungserträge erzielen lassen. Im Bebauungsplanentwurf zur Lochermühle werden den städtischen Zielen der Sicherung eines Gewerbegebietes und dem Ausschluss von Einzelhandel gegenüber den privaten Interessen, etwa der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsgeschäfte, ein höheres Gewicht eingeräumt.

zu e) Bei der von der Kanzlei erwähnten Zandershalle handelt es sich um die aktuell leer stehende größere Gewerbehalle auf dem Grundstück Kürtener Straße 13. Dass die erwähnten Grünflächen für eine Zuwegung bzw. Zufahrt zum Grundstück der Mandanten (Kürtener Straße 15) unterbrochen werden müssten, ist nicht verständlich, da die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum“ am nördlichen Rand des Plangebietes keinen räumlichen Bezug zum Grundstück Kürtener Straße 15 hat; zudem ist das Grundstück Kürtener Straße 15 bereits über die Kürtener Straße verkehrlich erschlossen und die Notwendigkeit einer rückwärtigen Zufahrt über die Bache der Strunde nicht erkennbar.

zu f) In Kenntnis eines möglichen Immissionskonfliktes zwischen dem Gewerbegebiet Lochermühle und den angrenzenden Wohngebieten (Margaretenhöhe / Rommerscheider Höhe; Hauptstraße; Heiligenstock / Wilhelmshöhe) hat die Stadt durch das Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid, ein Gutachten erstellen lassen. Der Gutachter hat unter Berücksichtigung der faktischen Lärmvorbelastung im Plangebiet und der Umgebung sowie der durch die Stadt erteilten Baugenehmigungen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – in Flächen gleicher Lärmemissionen aufgeteilt und vorgeschlagen, zur Einhaltung der Lärm-Orientierungswerte der maßgeblichen DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sog. Lärmemissionskontingente festzusetzen. Diese sind im Bebauungsplanentwurf unverändert übernommen worden. Die Lärmemissionskontingente sind bei zukünftigen Nutzungsänderungen bzw. Neuansiedlungen von Gewerbe im Geltungsbereich des Bebauungsplans einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass für die benachbarten Wohngebiete keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen. Der Gutachter hat bei der Ermittlung der maximalen Lärmemissionspegel die jeweils lärmempfindlichste bzw. am stärksten den Emissionen ausgesetzte Nutzung in der Umgebung aufgenommen und als Maßstab für die Berechnung der Lärmemissionspegel betrachtet. Aufgrund des höheren Schutzanspruches eines reinen Wohngebietes ist daher südlich der Lochermühle der maßgebliche Immissionspunkt das Grundstück Wilhelmshöhe 40 und nicht der der Lochermühle näher liegende private Friedhof.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch die Staub und Luftschadstoffbelastungen auf Basis einer Untersuchung der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) betrachtet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV) für die Hauptträger der Luftbelastung Feinstaub und Stickstoffdioxid unterschritten sind. Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffbelastung der Luft werden im Bebauungsplan nicht getroffen, da die Ausbreitungswege von Luftschadstoffen und Staub diffus sind und eine konkrete städtebauliche Erforderlichkeit nicht gesehen wird.

Anregungen des Einwenders B 3, mit Schreiben vom 20.10.2010

- a) Der Einwender B 3 weist mit Schreiben vom 20.10.2010 darauf hin, dass der östliche Teil seines Grundstücks Kürtener Straße 27 bei der Aufteilung der Flächen hinsichtlich der Lärmimmissionen nicht berücksichtigt wurde. Eine gewerbliche Bebauung der derzeitigen Freifläche wäre damit ausgeschlossen. Dies sei mit dem genannten Ziel der Stadt Bergisch Gladbach, der Sicherung vorhandener Gewerbegebiete, nicht vereinbar.
- b) Der Einwender kritisiert, dass die Festsetzungen der Ausnahmeregelungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich GE 2 zu statisch seien, da die Regelung sich an den derzeit tätigen Betrieben orientiere. Bei einem Mieterwechsel sei für ihn als Vermieter eine Weitervermietung fast unmöglich und hätte für ihn existenzielle Auswirkungen. Die Ausnahmeregelungen sollten sich an dem ursprünglichen Anspruch – der Unschädlichkeit für den Einzelhandel im Stadtzentrum – orientieren.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- zu a) Der Hinweis wurde aufgenommen und die östlichen Teilbereiche der Grundstücke Kürtener Straße 25 und 27 in die Festlegung der Emissionskontingente hineingenommen. Nach Neuberechnung durch den Gutachter wurde den Grundstücken Kürtener Straße 25 und 27 Lärmkontingente von 63 dB (A) (tags) bzw. 48 dB (A) (nachts) zugewiesen (TF 14). Die in der Beikarte zum Offenlageplan dargestellten übrigen Emissionskontingente der Teilflächen TF 1 – 13 bleiben unverändert. Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden über die Änderung schriftlich informiert.
- zu b) Ein Bebauungsplan hat aus Gründen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit statischen Charakter, die Festsetzungen sind abschließend und ohne eine zeitliche Befristung. Die im Bebauungsplanentwurf Nr. 3311 – Lochermühle – getroffene Festsetzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dienen der Bestandssicherung bestehender Verkaufsstätten. Die Stadt hat darüber hinaus auf weitergehende Festlegungen verzichtet, um den ansässigen und neu anzusiedelnden Unternehmen gewisse Freiheiten zu lassen.

T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, mit Schreiben vom 19.10.2010

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde

- a) besteht eine Schutzwirkung des Naturschutzgebietes „Strundetal“ nördlich und östlich des Plangebietes gegenüber von außen auf das Naturschutzgebiet einwirkende Maßnahmen.
- b) werden Teile des Plangebietes nicht über die städtische Kanalisation entwässert. Mit der geplanten Änderung sollte die Abwasserbeseitigungspflicht und die abwassertechnische Erschließung abschließend geregelt werden.

Die untere Umweltschutzbehörde weist darauf hin,

- c) dass einem Erschließungsträger im Plangebiet eine ca. 30m lange Verrohrung der Strunde zur besseren Erschließung des Geländes zugestanden wurde und dazu eine Planung zur teilweise Offenlegung der Strunde mit dem Erschließer abgestimmt, wasserrechtlich genehmigt, jedoch noch nicht umgesetzt wurde. Eine Zustimmung zu der geplanten Maßnahme der Stadt Bergisch Gladbach könne nur in Verbindung mit einer erneuten Offenlage unter der Voraussetzung erfolgen, dass die geplante Ausgleichsmaßnahme kurzfristig umgesetzt wird.

Aus Sicht des Immissionsschutzes

- d) wird vorgeschlagen, die unter Ziffer 1.3 getroffene textliche Festsetzung wie folgt abzuändern bzw. zu ergänzen: „Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel

der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26. August 1998) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet. Entsprechende Nachweise, z.B. ein schalltechnisches Prognosegutachten, sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen.“

- e) sollten unter Verweis auf die Stellungnahmen vom 10.06. und 14.07.2010 die vorhandenen und genehmigten Nutzungen aufgenommen, der Störgrad bestimmt und in Verbindung mit dem Abstandserlass 2007 hinsichtlich ihres Abstandes zur nächsten Wohnnutzung eingestuft werden. Es sollte überprüft werden, ob Nutzungsbeschränkungen unter Einbindung des Abstandserlasses in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden könnten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- zu a) Die Schutzwirkung des Naturschutzgebietes „Strundetal“ wurde durch die Festsetzung eines Pufferstreifens am nördlichen Rand des Plangebietes im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.
- zu b) Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird vollständig in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Zwei im Plangebiet liegende Betriebe leiten die auf den Grundstücken anfallenden Niederschläge in die Strunde ein. Die Einleitungen bedurften wasserrechtlicher Genehmigungen, die von der beim Rheinisch Bergischen Kreis angesiedelten Unteren Wasserbehörde zu erteilen waren. Die technischen und behördlichen Details zu den Einleitungsstellen sind nicht abschließend geklärt und müssen bei einer Erweiterung der Bebauung bzw. von Neuanschlüssen im Einzelfall geprüft werden. Ein Erfordernis, auf der Ebene des Bebauungsplans eine Neuregelung der Entwässerung zu treffen, besteht angesichts der vollständig versiegelten und gewerblich genutzten Grundstücke im Plangebiet jedoch nicht. Neuanschlüsse sind jeweils im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.
- zu c) Die Verlegung der Strunde als durchgängiges, offenes und an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufendes Gerinne wird von Seiten der Verwaltung und des Strundeverbandes aus fachlicher Sicht für sinnvoll gehalten. Seitens der unteren Wasserbehörde wurde für die Verrohrung der Strunde im genannten Abschnitt zur Auflage gemacht, die Kosten für die Genehmigungsplanung einer Offenlegung der Strunde als Umlaufgerinne zu übernehmen. Eine Entwurfsplanung wurde durch das Büro Eckle + Schmelzer Ingenieure GmbH (Bergisch Gladbach) im Jahr 2001 erstellt und dem Strundeverband vorgelegt. Die Realisierung der Maßnahme war jedoch angesichts einer von der Bezirksregierung nicht in Aussicht gestellten Förderung der Maßnahme, der hohen Kosten und dem ungünstigen Kosten-/Nutzenverhältnis nicht möglich. Die Umsetzung der Maßnahme wird auch aktuell kurz- und mittelfristig angesichts der angespannten Haushaltslage Bergisch Gladbachs von der Verwaltung als unwahrscheinlich eingeschätzt. Auf die Festsetzung einer durchgängigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bachaue“ wurde daher verzichtet.
- zu d) Die Untere Umweltschutzbehörde erweitert die textliche Festsetzung um eine weitere Alternative für die im Plangebiet befindlichen Gewerbetreibenden, den individuellen Nachweis zu erbringen, die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente einzuhalten. Den Festsetzungen werde entsprochen, wenn ein Wert von 15 dB (A) unterhalb des maßgeblichen Immissionswertes der TA Lärm am Immissionsort nicht überschritten wird. Dieser Vorschlag soll augenscheinlich dazu dienen, den immissions-

schutzrechtlichen Nachweis im Einzelfall zu vereinfachen. Im Bebauungsplanentwurf wird von dieser Festsetzung abgesehen, da bereits heute die Stadt im Baugenehmigungsverfahren auf Lärmimmissionsnachweise bei Bauvorhaben verzichtet, die nach erster Einschätzung die vorgesehenen Lärmwerte nicht überschreiten und daher unproblematisch sind (z.B. Büronutzungen).

- zu e) Die Verwaltung hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Bestand der gewerblichen Nutzungen einschließlich der erteilten Genehmigungen aufgenommen. Die schallimmissionstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid) vom 10.08.2010 ergab, dass die vorhandenen gewerblichen Betriebe die Orientierungswerte für Lärmpegel der maßgeblichen, allgemein anerkannten technischen Regelwerke (Technische Anleitung Lärm, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)) in der umgebenden Wohngebietsnachbarschaft einhalten. Im Bebauungsplan wurden zudem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, die auch zukünftig einen entsprechenden Schutz der Umgebung vor Lärmemissionen der gewerblichen Betriebe sicherstellen. Dies ist in Form von Lärmemissionskontingenten geschehen. Was andere Emissionsarten angeht (Staub, Schadstoffe etc.), sind stark emittierende Betriebe in der Lochermühle als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unzulässig und nur in Industriegebieten (§ 9 BauNVO) zulässig. Darüber hinaus sind stark emittierende Betriebe genehmigungspflichtig nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Im Rahmen einer solchen Genehmigung werden Auflagen zum Immissionsschutz erteilt.

T 2 Industrie- und Handelskammer (IHK) Köln, Zweigstelle Leverkusen / Rhein-Berg, mit Schreiben vom 21.10.2010

Der Einwender befürwortet die Ausschluss von Einzelhandel in dem Teilbereich GE 2. Bergisch Gladbach benötige ausreichende und geeignete Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes, Dienstleistungsunternehmen und Verwaltungen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters würde erhebliche Möglichkeiten in sich bergen, vorhandene Märkte in zentralen Versorgungsbereichen zu beeinträchtigen. Aus Sicht des Einwenders habe am Standort Lochermühle bereits eine zu starke Massierung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten Platz gegriffen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Ausführungen entsprechen der in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargelegten Auffassung der Verwaltung und wurden bereits in den Festsetzungen berücksichtigt.

Zu II.

Auf Hinweis eines Eigentümers eines im Plangebiet liegenden Grundstücks (s. dazu Anregung und Stellungnahme B 3) wurde das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Stöcker vom 10.08.2010 überarbeitet. Der Einwender wies darauf hin, dass ein Teil seines am östlichen Rand des Plangebietes liegenden Grundstücks vom Gutachter bei der Ermittlung und Festlegung der Lärmemissionskontingente nicht berücksichtigt wurde. Nach erneuter Berechnung hat der Gutachter den bis dahin nicht berücksichtigten Teilflächen das Lärmkontingent der Teilfläche TF 14 zugewiesen (s. Anlage „Übersichtsplan Lärmkontingente“). Diese Änderung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Der Einwender B 3 sowie der ebenfalls von der Änderung betroffene Eigentümer des Nachbargrundstücks wurden darüber mit Schreiben vom

27.10. und 28.10.2010 informiert. Die Neuberechnung wirkt sich auf das übrige Plangebiet nicht aus. Von einer erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde daher abgesehen.

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB einschließlich des Umweltberichtes sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans
- Textliche Festsetzungen
- Übersichtsplan Lärmemissionskontingente
- Übersichtsplan Lärmpegelbereiche
- Begründung