

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0419/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.10.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6540 - Gewerbegebiet Lustheide -- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

- I. Gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 6540 – Gewerbegebiet Lustheide –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

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

- II. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den

Bebauungsplan Nr. 6540 – Gewerbegebiet Lustheide –

die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung eines ca. 3,5-5 ha großen Gewerbegebietes im Bereich Lustheide entlang der Autobahn. Das Gewerbegebiet knüpft an eine vorhandene gewerbliche Nutzung an und soll insbesondere auch als Erweiterungsmöglichkeit für die hier ansässige Firma Gahrens und Battermann (Mediensysteme) sowie deren Partnerfirmen (derzeitige Mieter) bzw. branchenverwandte Firmen dienen.

Zugleich wird mit der Entwicklung des Gebietes das städtische Interesse an der Mobilisierung von Gewerbeflächen verfolgt. Aufgrund der Nähe zu den Autobahnanschlüssen Refrath und Bensberg handelt es sich um eine sehr günstige Lage für ein Gewerbegebiet. Zudem handelt es sich um eine topografisch wenig bewegte Fläche, die sich überwiegend im städtischen Eigentum befindet.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gebiet zwischen der bisherigen Bebauung an der Straße ‚Lustheide‘ im Norden und der Bundesautobahn A4 im Süden auf Höhe der Firma Gahrens und Battermann. Im Westen wird es durch den Flehbachmühlenweg begrenzt, im Osten reicht das Plangebiet bis zur vorhandenen Wohnbebauung ‚An der Wasserdelle‘. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 6,7 ha. Hiervon sind kleinere Teilflächen im Norden bereits bebaut oder werden von der ansässigen Firma als Stellplätze genutzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Waldflächen, die jedoch voraussichtlich nicht vollständig in Anspruch genommen werden, sondern in den Randbereichen in Abhängigkeit des erforderlichen Waldabstandes erhalten bleiben.

Der Regionalplan sieht im Bereich des Plangebietes ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ vor. Da der Flächennutzungsplan derzeit für das Plangebiet zum Teil Wohnbaufläche, zum Teil Grünfläche und zum Teil Waldfläche darstellt, ist dieser parallel zum Bebauungsplan zu ändern (siehe Vorlage 0418/2011 in gleicher Sitzung). Von Seiten der Bezirksregierung wurde die Anpassungsbestätigung bislang nicht erteilt, da es sich um eine Waldfläche mit entsprechenden Funktionen (siehe Umweltbelange) handelt. Im Rahmen des derzeit im Entwurf vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes sind die zukünftigen Gewerbestandorte der Stadt Bergisch Gladbach grundsätzlich mit der Bezirksregierung abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch der Standort Lustheide einzubinden. Entsprechende Gespräche sind für Mitte Oktober vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über ein bisher mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück östlich des Firmengeländes erfolgen. Die Stadt Bergisch Gladbach hat hierzu bereits Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer mit positivem Ergebnis geführt. Alternative Möglichkeiten der Erschließung über den Flehbachmühlenweg, den Neufeldweg oder das bestehende Firmengelände wurden geprüft und verworfen.

Die Straße erschließt die geplanten Baufelder über eine zentrale Ost-West-Achse mit der Möglichkeit zur Anordnung von Stellplätzen und Begrünung. Die bisher innerhalb des Waldes bestehende Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung kann entsprechend an die neue Erschließungsachse angeschlossen werden. Zugleich erhält die Firma Gahrens und Battermann die Möglichkeit ihre Erschließung von Osten her über die geplante Straße neu zu ordnen. Die bisherige Erschließung über das Betriebsgelände ist teilweise sehr beengt.

Der Vorentwurf sieht Erweiterungsmöglichkeiten für die Firma Gahrens und Battermann direkt im Anschluss an das jetzige Betriebsgelände vor. Alternativ sind die Baufelder von der geplanten Straße aus erschlossen und parzellierbar. Die Grundstückstiefen nördlich der Planstraße sind dabei noch variabel. Südlich der Straße liegen die Grundstückstiefen bei ca. 50-60m. Der Vorentwurf berücksichtigt bereits einen Abstand von 40m zur Autobahn, der von Bebauung einschließlich Pflichtstellplätzen, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä. freizuhalten ist (sog. Anbauverbotszone, siehe unten).

Zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der im Osten vorhandenen Wohnbebauung ‚An der Wasserdelle‘ soll eine Grünfläche als Puffer zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet dienen. Gleiches ist zwischen der im Westen vorhandenen Wohnanlage und der neuen gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Um bereits frühzeitig Informationen zum Bebauungsplangebiet zu erhalten, wurden mit Schreiben vom 25.05.2011 die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf beteiligt. Die Vorlage greift die wichtigsten Ergebnisse aus den Stellungnahmen im Folgenden auf. Die Kopien der Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Umweltbelange (*identisch mit Vorlage 0418/2011*)

Die noch unbebauten Flächen des Plangebietes liegen großteils im *Landschaftsschutz*. Jenseits der Autobahn befindet sich das *Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)* ‚Königsforst‘ sowie das *Naturschutzgebiet* ‚Königsforst‘. Da Teile des Änderungsbereiches in den 300m-Radius um das FFH-Gebietes fallen, wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Allerdings sollten nicht überplante Waldflächen nördlich der A4 mit ihrer Sichtschutz- und Pufferfunktion (Schutzstreifen zur Autobahn) im Plangebiet als Wald erhalten bleiben sowie großflächige Werbeanlagen, Leuchtreklamen und Glasflächen vorsorglich vermieden werden. Im Ergebnis ist das geplante Gewerbegebiet Lustheide bezüglich der FFH-Verträglichkeit unbedenklich. Planungsrelevante Arten wie der Schwarzspecht, Mittelspecht, Wespenbussard und Grauspecht werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Erhebliche Bedenken bestehen von Seiten des Landesbetriebes Wald und Holz NRW sowie des Landschaftsbeirates des Rheinisch-Bergischen Kreises gegen die Inanspruchnahme von 5 ha Waldfläche zugunsten eines Gewerbegebietes. Es wird geltend gemacht, dass das Plangebiet zwar durch die Autobahn von den Flächen des FFH-Gebietes ‚Königsforst‘ getrennt sei, jedoch als Trittstein und Rückzugsraum für das Arteninventar sowie als Pufferzone zwischen Siedlungs-/Gewerbefläche und dem FFH-/Vogelschutzgebiet wertvoll sei. Weiterhin seien die Flächen auch für das Stadtklima und als Schutz vor Lärm und Feinstaub und damit für die Wohnqualität von Bedeutung. Eine Möglichkeit zum Ausgleich der genannten *Waldfunktionen* sei nicht ersichtlich. Die Untere Landschaftsbehörde verweist ebenfalls auf die genannten Funktionen sowie auf die Bedeutung der Fläche für die wohnungsnahe Feierabend- und Wochenenderholung, erhebt jedoch aufgrund der Darstellung ‚Allgemeiner Siedlungsbereich‘ im Regionalplan keine Bedenken gegen die Planung. Sie regt an, das Plangebiet auf den Bereich nördlich des parallel zur Bundesautobahn verlaufenden Forstwirtschaftsweges, unter Erhaltung eines ausreichenden Waldstreifens zwischen Siedlung und Autobahn, zu begrenzen.

Der Flehbachmühlenweg stellt eine wichtige Verbindung zum Naherholungsgebiet

Königsforst dar. Er ist nach derzeitigem Stand von der Planung nicht betroffen. Die *Erholungsfunktion* des Waldes ist aufgrund der bestehenden Lärmemissionen der Autobahn nur eingeschränkt vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der *Wasserschutzzone 3A* des Wasserschutzgebietes Erker Mühle. Die Ausweisung von Gewerbegebieten in dieser Zone ist grundsätzlich zulässig, jedoch sind Betriebsarten, die eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes darstellen, auszuschließen. Zu den kritischen Betrieben zählen beispielsweise Abfallentsorgungsanlagen, Tankstellen, Autowerkstätten, Lackierereien etc. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind darzustellen, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Entwässerung sowie der Gestaltung von Verkehrsflächen.

Zur Beurteilung der *Luftschadstoffsituation* liegen verschiedene Untersuchungen aus der Umgebung oder aus vergleichbaren Gebieten vor, die teilweise übertragbar sind. Aufgrund der Ergebnisse wird im Nahbereich der BAB 4 und der L 136 eine Überschreitung der Stickstoffoxid-Grenzwerte der 39. BImSchV vermutet. Im Planverfahren ist mittels einer Luftschadstoffprognose sicherzustellen, dass eine künftige Verdichtung der Bebauung (damit verbundene veränderte Luftzirkulation und somit eine Veränderung des Transportes der Luftschadstoffe) und eine Ansiedlung von immissionsrelevantem Gewerbe nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Luftschadstoffsituation führen.

Aufgrund der starken Vorbelastung des Planbereiches durch die *Geräusche des öffentlichen Straßenverkehrs* (BAB 4 und L 136, Lustheide) ist im Verfahren zu prüfen, ob und in welchem Umfang Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festzusetzen sind. Die neu zu errichtende Straße ist ebenso wie erforderliche bauliche Änderungen an der Straße Lustheide nach den Bestimmungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung) zu untersuchen. In beiden Fällen entstehen evtl. Ansprüche der Anwohner auf Lärmschutz. Auf der Straße Lustheide werden heute bereits die sog. Sanierungswerte 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. überschritten. Ggf. bestehende Ansprüche der Anlieger auf Lärmschutzmaßnahmen oder Entschädigungen sind im weiteren Verfahren zu prüfen..

Unter Berücksichtigung der nördlich bereits vorhandenen *gewerblichen Nutzung* sind zum Schutz der westlich und östlich benachbarten Wohnbebauung nach TA Lärm für die künftigen Gewerbeflächen Lärmkontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hinsichtlich *Fluglärm* werden die der Lärmvorsorge dienenden Orientierungswerte der DIN 18005 mit zu erwartenden Fluglärmbeurteilungspegeln von 50/47 dB(A) tags/nachts im betroffenen Bereich eingehalten. Mögliche *andere Immissionen* wie Lichtimmissionen, Elektromog und Gerüche wirken nicht relevant auf das Untersuchungsgebiet ein, sodass hier kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Sonstige Belange (*identisch mit Vorlage 0418/2011*)

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist auf die entlang der *Autobahn* geltende Anbauverbotszone von 40m sowie die Anbaubeschränkungszone von 100m hin. Negative Auswirkungen in Richtung Autobahn durch Werbeanlagen oder blendende Lichtquellen sind auszuschließen.

Die IHK Köln regt an, den *Einzelhandel* im Plangebiet auszuschließen. Lediglich

produzierenden Unternehmen und Großhandelsunternehmen sollte der Handel mit dem Letzt-Verbraucher erlaubt sein, wenn er sich auf Waren erstreckt, die mit der Kerntätigkeit des Unternehmens in Verbindungen stehen, und wenn die Teilfläche, die für den Verkauf an Letzt-Verbraucher genutzt wird, im Verhältnis zur Gesamtbetriebsfläche untergeordnet ist (sog. „Annexhandel“).

Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt, das Bebauungsplanverfahren zunächst durch den Beschluss zur Aufstellung sowie zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mittels Aushang formell einzuleiten.

Die aufgeführten Umweltbelange bzw. sonstigen Belange sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren bzw. zu prüfen und müssen ggf. den Interessen an der Entwicklung eines Gewerbegebietes gegenübergestellt werden. Aufgrund der genannten Belange sind Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten bzw. Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes zu erwarten.

Anlagen

- Übersichtsplan 1 : 2.500
- Vorentwurf, Stand September 2011