

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0453/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.12.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2427 - Östlich Leibnitzstraße -
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I.** Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

(BP) Nr. 2427 - östlich Leibnitzstraße -

auf der Grundlage des Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

- II.** Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan

(BP) Nr. 2427 - östlich Leibnitzstraße -

unter Beifügung der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 27.04.2016 (Drucksachen-Nr. 0126/2016). Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 02.05.2016 bis 02.06.2016 durchgeführt. Zugleich wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.05.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen ein. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen 7 Stellungnahmen ein. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken sind jeweils in einer Synopse als Kurzfassung mit der Begründung zur Abwägung dargestellt und sind der Vorlage als Anlage 3 (Behörden und TÖB) beigelegt.

Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können im Fachbereich 6-61 sowie ergänzend dazu im städtischen Ratsinformationssystem SESSION eingesehen werden.

Zu II. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - erarbeitet.

Alle Gutachten dienen der Abwägung und sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Umweltbelange

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Eingriffsregelung nach BauGB ist dann anzuwenden, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden oder in Bezug auf den rechtlichen Ausgangszustand eines Planes eine zusätzliche Bebauung oder zusätzliche Nutzung festgesetzt wird. Bei der Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - ist die fast flächendeckend gewerbliche Nutzungen einhergehend mit überwiegender vorhandener Versiegelung entscheidend. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2242 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung erfolgt bzw. zulässig gewesen. Ein neuer Eingriff gemäß BauGB ist mit der Verkaufsflächenenerweiterung und der Sicherung des geplanten Fachmarktes nicht verbunden.

In der Bestandserfassung und Prognose des Umweltzustandes werden alle Umweltbelange (Wasser / Grundwasser, Boden / Altlasten, Biotope / Artenschutz, Klima, Ortsbild, Lärm, Luftschadstoffe) hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes und des näheren Umfeldes im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben und hinsichtlich des Vorhabens bewertet. Im Bereich des Sondergebietes werden der Versiegelungsgrad und die Intensität der baulichen Nutzung beibehalten, so dass nicht mit Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, des Bodens, des Klimas und des Ortsbildes zu rechnen ist. Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen kann es beim Bau des angrenzenden Fachmarktes zu Beeinträchtigungen kommen. In diesem Fall müssen ggf. die Ausgleichsflächen wiederhergestellt werden.

Artenschutz

Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) der Stadt Bergisch Gladbach (März 2016) zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen des Planungsverfahrens die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beachtet werden, insbesondere für FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten. Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten (planungsrelevante Arten) bekannt und zu erwarten. Negative Wirkfaktoren sind durch das Planverfahren nicht zu erwarten. Es sprechen keine artenschutzrechtlichen Aspekte gegen die Planungen.

Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung von accon Environmental Consultants in Köln (Stand: August 2016) erstellt. Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche, die gewerbliche Vorbelastung des Plangebietes, die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen im Plangebiet und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht und beurteilt.

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - um einen Angebotsplan handelt, wurden die Prognoseansätze und die Vorgaben für den ungünstigsten Fall gewählt.

Das schalltechnische Fachgutachten hat die Vorbelastungen aus den umliegenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes (Aldi / Rewe / Futterhaus / Restaurant Dschingis Khan) sowie die planerische Vorbelastung durch die Emissionskontingentierung des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung als auch die Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes aus der Nutzung der Parkplätze, der Anliefervorgänge sowie stationärer Quellen berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - zeigt, dass an den relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung am Tag eingehalten werden.

Innerhalb der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) führen Anlieferungen und Parkvorgänge zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm.

Um dem Gebot der Konfliktbewältigung gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte bzw. der zulässigen Spitzenpegel (tags und nachts) insbesondere für folgende Emittenten

- Tiefgaragen, Parkplätze, Anlieferzonen, stationär betriebene Anlagen (z. B. Lüftungs- und Klimageräte)

gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine

Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) im Baugenehmigungsverfahren an den ungünstigsten Immissionsorten, innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft nachzuweisen ist.

Passiver Lärmschutz

Aufgrund der gewerblichen Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes und der Verkehrsgeräusche ergeben sich gemäß DIN 4109-1 Anforderungen an den passiven Schallschutz. Im Ergebnis sind Anforderungen in den Lärmpegelbereichen IV bis V erforderlich, welche der Bebauungsplan textlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festsetzt.

Die Berechnung der Lärmpegelbereiche wurde ohne die Schirmwirkung von Gebäuden durchgeführt. Ausnahmen von den Festsetzungen sind daher zulässig, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die dort angegebenen genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Verbotstatbestände sind zu beachten.

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist es erforderlich, eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort vorzunehmen, so dass die Grundwasserverhältnisse weitgehend beibehalten werden können. Eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Erhaltung der aktuellen Grundwasserverhältnisse ist im Plangebiet besonders aufgrund des grundwassergeprägten, nahe gelegenen NSG Thielenbruch von Bedeutung.

Das Plangebiet ist heute bereits mit zwei von drei Fachmärkten bebaut und aufgrund der Stellplatzanlagen zum größten Teil versiegelt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt zurzeit durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

Der Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - sieht für die Entwässerung des Niederschlagswassers die Einleitung in den vorhandenen Teich am Kradepohlmühlenweg vor. Die hierfür benötigten Kanäle sind bereits vorhanden. Die Kanalführung wurde so gewählt, dass für eine getrennte Ableitung des Regenwassers der Dachflächen des potentiellen Fachmarktes ein späterer Umschluß dieser Leitungen über den Bestandskanal im Kradepohlmühlenweg (Aldizufahrt) mit Einleitung in den vorhandenen Teich erfolgen kann.

Die Parkplatzflächen sind über eine Abscheideanlage für Leichtflüssigkeiten an den Regenwasserkanal Mülheimer Straße anzuschließen.

Soweit diese befestigte Fläche 60% der Grundstücksfläche übersteigt, ist der Abfluss durch eine Rückhaltung auf diesen Versiegelungsanteil zu drosseln.

Für die bereits vorhandene Bebauung (Ist-Zustand) liegt der Stadt BGL eine rechtskräftige Duldungsverfügung der Unteren Wasserbehörde für die Einleitung in den Kölner Randkanal vor. Das genehmigte Abwasserbeseitigungskonzept sieht eine Sanierung des Netzes durch den Bau eines Regenklärbeckens bis zum 31.12.2018 vor. Sollte vor dem 01.01.2019 ein Bauantrag für einen Neubau des potentiellen Fachmarktes eingereicht werden, wird eine abwassertechnische Erschließung im Einzelfall geprüft werden.

Unter Berücksichtigung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der zuvor beschriebenen Gutachten wurden die Inhalte des BP Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - konkretisiert und der Rechtsplanentwurf gefertigt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss den BP Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - gemäß §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats mit seiner Begründung öffentlich auszulegen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 3: Abwägung frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Begründung gem. § 3 (2) BauGB