

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0201/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	04.07.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2129 - Am Kalkofen -
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

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

Bebauungsplanes Nr. 2129 – Am Kalkofen –

unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

II. Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der

Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen –

mit seiner 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. 2129 – Am Kalkofen – war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 06.12.2016 (Drucksachen-Nr. 0450/2016). Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 02.01.2017 bis 27.01.2017 durchgeführt. Zugleich wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.12.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging von Seiten der Bürger eine Stellungnahme ein. Weitere Stellungnahmen gingen von den Trägern öffentlicher Belange 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 6 (Öffentlichkeit) und Anlage 7 (Behörden und TÖB) beigefügt. Die Schreiben sowie die vorliegenden Gutachten (schalltechnische Untersuchung, Luftschadstoffuntersuchung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Baugrunduntersuchung) sind den Fraktionen zur Kenntnis gegeben worden. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Gegenüber dem Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung wurden die Höhen des südöstlichen Baukörpers (MU 2) zum Rechtsplan hin im mittleren Bereich von fünf auf vier Geschosse zurückgenommen. Dadurch entsteht eine klarere Abstufung der Geschossigkeit und zudem eine ruhigere Raumkante gegenüber den denkmalgeschützten Kalköfen. Ansonsten orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes an den Vorgaben des Vorentwurfes.

Zu II. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2129 – Am Kalkofen – wurden verschiedene Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Erstellung des Bebauungsplanes eingeflossen sind und nachfolgend erläutert werden.

Lärmgutachten

In der durch das Gutachterbüro ACCON Köln GmbH im Mai 2018 erstellten „Schalltechnische[n] Untersuchung zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2129 – Am Kalkofen – in Bergisch Gladbach“ wurden für das Plangebiet die zu erwartenden Geräuschimmissionen berechnet und passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ermittelt. Des Weiteren enthält der Bericht Aussagen zur Verträglichkeit zwischen der umliegenden gewerblichen Nutzung und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes.

Öffentlicher Straßenverkehr

Die Lärmsituation der das Plangebiet umgebenden Straßen wurde für die Plansituation bei freier Schallausbreitung für vier verschiedene Höhen jeweils für tags und nachts untersucht. Außerdem wurden die maximalen Beurteilungspegel vor den Fassaden der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen ebenfalls jeweils für tags und nachts ermittelt. Sie zeigen an der Ecke Paffrather Straße / Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße sowie an den straßenseitigen und seitlichen Fassaden entlang der Paffrather Straße Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße

betragen die Beurteilungspegel 62 bis 68 dB(A) tags und 53 bis 58 dB(A) nachts und die nach Südosten ausgerichteten Fassaden 58 bis 63 dB(A) tags und 48 bis 54 dB(A) nachts. Damit werden im gesamten Plangebiet an den überwiegenden straßenseitigen und zum Teil seitlichen Fassaden der Planhäuser die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Mischgebiete als auch für die noch nicht eingeführten Urbanen Gebiete überschritten. Dagegen werden die v.g. Orientierungswerte für Mischgebiete und Urbanen Gebiete an den innenliegenden geplanten Fassaden durchweg eingehalten.

Für die vorgesehene Nutzung im Plangebiet wird der Schutzanspruch der neu in die Baunutzungsverordnung eingeführten Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ berücksichtigt. Sie wurde noch nicht in der als Beurteilungsgrundlage für die Lärmvorsorge anzuwendenden DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingearbeitet. Analog der dahingehend bereits geänderten TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) betragen die voraussichtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Straßenverkehrslärm in Urbanen Gebieten 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Für Mischgebiete betragen die Orientierungswerte für den Tag 60 dB(A) und 50 dB(A) für die Nacht. Der Tagzeitraum liegt in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der in der Nacht von 22.00 bis 6.00 Uhr.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmimmissionen bzw. um die in der DIN 4109-1:2018-01 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten, wurden entsprechende Lärmpegelbereiche (LPB III, IV und V) im Bebauungsplan festgelegt. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Zudem empfiehlt der Gutachter aufgrund der hohen Belastungen durch den Straßenverkehrslärm an den geplanten, zu den Straßen gewandten Gebäudeteilen, in den Bereichen mit Beurteilungspegeln tags oberhalb 62 dB(A) auf Balkone zu verzichten bzw. lärmindernde Ausführungen zu errichten, da hier mit Kommunikationsstörungen zu rechnen ist.

Gewerbeanlagen

Die Geräuschimmissionen gewerblicher Nutzungen sind gemäß der TA Lärm zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte betragen in Urbanen Gebieten 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Der Beurteilungszeitraum „tags“ dauert von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und beträgt 16 Stunden. In der Nachtzeit ist die ungünstigste volle Stunde zu beurteilen.

Das südöstlich an das Plangebiet angrenzende Parkhaus der RheinBerg Passage liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan BP Nr. 28/3 – Stadtmittelpunkt – 2. Änderung, für den Emissionskontingente festgesetzt sind. Die Festsetzung berücksichtigte seinerzeit für das B-Plangebiet Nr. 2119 – Kalköfen Cox – ein Mischgebiet. Durch die jetzt geplante Festsetzung eines Urbanen Gebiets sind tags um 3 dB(A) höhere Beurteilungspegel wie im Mischgebiet möglich, in der Nachtzeit ergibt sich der gleiche Schutzanspruch. Bei Einhaltung der Emissionskontingente im Nachbargebiet ist somit sichergestellt, dass im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und die Nutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 28/3 – Stadtmittelpunkt – 2. Änderung, nicht eingeschränkt wird.

Für die westlich des Plangebiets liegenden gewerblichen Nutzungen wurden die resultierenden Gewerbegeräuschimmissionen im Sinne einer Maximalbetrachtung berechnet. Die Berechnungen haben als Ergebnis, dass Überschreitungen der zulässigen Richtwerte sowie der Spitzenpegel nicht zu erwarten sind. Auch das Zusammenwirken der Immissionen dieser Betriebe mit dem oben beschriebenen Parkhaus führt nicht zu Überschreitungen der vorgegebenen Immissionsrichtwerte.

Sportanlagen

Bezüglich des sich westlich des Plangebietes befindlichen Fußballstadions mit Leichtathletikanlage (Platz für 10.500 Zuschauer) kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet mit der baulichen Nutzung eines Urbanen Gebietes die gesetzlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dies ergibt sich schon allein daraus, dass bereits

bestehende Immissionsorte, an denen Mischgebietswerte eingehalten werden müssen, näher an der Sportanlage liegen.

Öffentlicher Schienenverkehr

Die Immissionen ausgehend von dem Schienenweg der S-Bahn-Linie S 11 war nicht Gegenstand des Lärmgutachtens. Auf der Grundlage früherer Untersuchungen kann ausgeschlossen werden, dass schädliche Schienenlärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Luftschadstoffuntersuchung

Durch das Gutachterbüro ACCON wurde mit Datum vom 04.05.2018 eine Luftschadstoffimmissionsprognose erstellt, die die verkehrsbedingte Luftschadstoffsituation im Bereich des B-Plangebietes und im Bereich der Bestandsbebauung mit einem Radius von ca. 150 m auch außerhalb des Plangebietes untersucht. Es wurden drei Prognose-Fälle unterschieden: Bestandssituation (Prognose Nullfall), durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelöste Veränderungen (Prognose Planfall 1) sowie Auswirkungen durch weitere Planungen im Umfeld (Prognose Planfall 2).

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass es gemäß der 39. BImSchV bereits im Bestand teilweise Grenzwertüberschreitungen für den Schadstoff Stickstoffdioxid auftreten. Gemäß § 26 „Erhalten der bestmöglichen Luftqualität“ der 39. BImSchV, haben sich die zuständigen Behörden darum zu bemühen, die bestmögliche Luftqualität unterhalb der jeweiligen Immissionsgrenzwerte, die mit einer nachhaltigen Entwicklung in Einklang zu bringen ist, aufrechtzuerhalten und dieses Ziel bei allen für die Luftqualität relevanten Planungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung wird an bislang unkritischen Immissionsorten, d.h. bei Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte, nicht dazu führen, dass an diesen Immissionsorten Grenzwertüberschreitungen ausgelöst werden. In Bereichen, die bereits im Bestand Grenzwertüberschreitungen erwarten lassen, kommt es allerdings zu einem weiteren Anstieg. Zwar schätzt der Gutachter aufgrund der Nutzung des betroffenen Gebäudes zu gewerblichen Zwecken die NO₂-Grenzwertüberschreitung als unkritisch ein, jedoch sollte die Thematik weiter betrachtet werden, da die Einhaltung der Grenzwerte gemäß der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit grundsätzlich überall sicherzustellen ist.

Da für das Plangebiet bereits ein rechtgültiger Bebauungsplan vorliegt, nach dem eine vergleichbar dichte Bebauung schon jetzt realisiert werden kann, und weiterhin das stadtentwicklungspolitische Ziel die Wohnraumentwicklung zu befördern besteht, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht realisiert wird.

Die lufthygienische Situation wurde jedoch im Jahr 2017 seitens der Verwaltung mittels dem Luftschadstoffscreening des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) an relevanten Straßenabschnitten untersucht. Die Ergebnisse zeigten an verschiedenen Straßenabschnitten Auffälligkeiten eventueller Grenzwertüberschreitungen. Diese wurden im November 2017 dem LANUV übermittelt. Das LANUV ist für die landesweite Erfassung und Beurteilung der Luftqualität in NRW zuständig. Eine abschließende Beurteilung der gemeldeten Ergebnisse durch das LANUV steht noch aus. Sollte das LANUV zu dem Ergebnis kommen, dass eine Grenzwertüberschreitung im Stadtgebiet wahrscheinlich ist, wird die Stadt Bergisch Gladbach ggf. beim nächsten Messprogramm berücksichtigt. Bestätigen weiterführende Untersuchungen des LANUV eine Grenzwertüberschreitung für den Schadstoff Stickstoffdioxid, ist durch die Bezirksregierung ein Luftreinhalteplan aufzustellen.

Artenschutzprüfung

Die vom Kölner Büro für Faunistik erstellte Artenschutzprüfung (ASP) Stufe II (Mai 2018) basiert auf der Bestandsaufnahme von allen artenschutzrechtlich relevanten Arten, für die eine Betroffenheit durch die geplante Bebauung nicht von vorneherein ausgeschlossen werden konnte. Dazu wurden Fledermäuse und Brutvögel im Rahmen mehrerer dokumentierter Kartierungen im Jahr 2016 untersucht. Im Untersuchungsraum wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen, die das Untersuchungsgebiet jedoch nachweislich nicht als Quartier nutzen, sondern nur zur Nahrungsaufnahme überfliegen. Unter den nachgewiesenen Vogelarten befinden sich zwei Arten, die als planungsrelevant einzustufen sind. Beide Arten haben den Untersuchungsraum jedoch auch lediglich überflogen.

Anhand der Darstellung baubedingter und betriebsbedingter Wirkfaktoren wurden potenzielle Auswirkungen auf alle artenschutzrechtlich relevante Arten untersucht. Es wurden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu einzelnen Wirkfaktoren hinsichtlich der unmittelbaren Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien herausgearbeitet, die in den Textteil des Bebauungsplanes unter Hinweise aufgenommen wurden. Unter Einbeziehung der dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann insgesamt eine potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten gering gehalten werden.

Die Artenschutzprüfung stellt dar, dass kein zukünftiges Monitoring und Risikomanagement erforderlich ist, da nachweislich nur verbreitete und ungefährdete Vogelarten von dem Vorhaben betroffen sind bzw. keine Fledermausquartiere bzw. Nester planungsrelevanter Vogelarten vorhanden sind. Da es vorhabenbedingt nicht zu einer Beanspruchung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten kommt, sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Baugrunduntersuchung

Durch die Dr. Tillmanns & Partner GmbH wurde im Dezember 2016 eine „baugrund- und orientierende entsorgungstechnische Untersuchung“ durchgeführt. Das Gelände des ehemaligen Steinbruchs wurde im Wesentlichen mit Abraum und umgelagerten Böden verfüllt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden innerhalb des Plangebietes Rammsondierungen sowie Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 2,4 bis max. 15,5 m vorgenommen. Im Ergebnis ist von ungünstigen Baugrundverhältnissen auszugehen. Im Gutachten wird daher im Hinblick auf eine Vergleichmäßigung des Setzungsverhaltens und Minimierung des Setzungsmaßes eine Gründung über eine Baugrundverbesserung nach dem Rüttelstopfverdichtungsverfahren empfohlen.

Weiteres Vorgehen

Der auf Grundlage des Vorentwurfes, der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der vorliegenden Gutachten ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf soll nunmehr öffentlich ausgelegt werden. Weitere Details sowie Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes können der Begründung entnommen werden.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf, Stand: frühzeitige Beteiligung
- Anlage 3a: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 3b: Legende zum Bebauungsplan

- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Begründung gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 6: Abwägung Öffentlichkeit
- Anlage 7: Abwägung Behörden und TÖB