

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

| | | |
|--|---------------|--|
| Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung | | Drucksachen-Nr. 153/2000 |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich |
| | | <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich |
| Beschlussvorlage | | |
| Beratungsfolge ▼ | Sitzungsdatum | Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung) |
| Planungsausschuss | 30.03.2000 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5537, Teil 4 - Gewerbegebiet Grube Weiß - und teilweise Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 33/1 und 33/2
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Das Bebauungsplanverfahren

Nr. 5537, Teil 4 -Gewerbegebiet Grube Weiß –

ist auf der Grundlage der vorliegenden Planung fortzusetzen.

Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 5537, Teil 4 -Gewerbegebiet Grube Weiß -

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfaßt bereits bestehende gewerbliche Nutzungen südlich der Straße Grube Weiß sowie westlich und nordwestlich davon befindliche Flächen.

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

Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan
Nr. 33/ 1 ((Moitzfeld/ Interatom),

soweit er von dem Bebauungsplan Nr. 5537, Teil 4 –Gewerbegebiet Grube Weiß- erfaßt wird,
aufzuheben.

Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan
Nr. 33/ 2 ((Moitzfeld/ Interatom),

soweit er von dem Bebauungsplan Nr. 5537, Teil 4 –Gewerbegebiet Grube Weiß- erfaßt wird,
aufzuheben.

Der Bebauungsplanentwurf

Nr. 5537, Teil 4 -Gewerbegebiet Grube Weiß –

sowie die teilweise aufzuhebenden Bebauungspläne

Nr. 33/ 1 und 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom)

sind unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines
Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5537, Teil 4 –Gewerbegebiet Grube Weiß- wurde zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 11.09.1997 mit dem Beschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB behandelt. Die Bürgerbeteiligung durch Aushang ist ab dem 10.10.1997 für 4 Wochen durchgeführt worden.

Das Planaufstellungsverfahren wurde unmittelbar anschließend durch Investitionsabsichten eines Abfall- Transportunternehmens unterbrochen und soll nunmehr mit unveränderten Zielvorstellungen und Planungsvoraussetzungen fortgesetzt werden.

Zu I.:

Als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nach § 3(1) BauGB liegen der Verwaltung folgende Einwände gegen die Planung vor:

(Die Einwände sind in Kurzform wiedergegeben, der umfassende Wortlaut der Schreiben liegt den Ratsfraktionen vor.)

1. Art der Nutzung/ Immissionsschutz

- Verbote hinsichtlich der Lagerung von Bioabfällen und besonders des Umladens von Müll/ Bauschutt wegen erheblicher Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen
- Verlagerung der westlichen Zufahrt in Richtung Osten (Readymix)
- Verlagerung der Zufahrt um etwa 40 m (Luftlinie) nach Osten, da insbesondere der Zulieferverkehr des Containerbetriebes als störend empfunden wird; mit einer Verlagerung ist gleichzeitig ein geringerer Eingriff in bestehende Eigentumsverhältnisse gegeben (Flurstück 3091)
- Beachtung der „Abstandsregelungen nach dem BImSch-Recht“ und keine „extensive Auslegung der Immissionsschutzvorschriften“, insbesondere für den Beton herstellenden Betrieb

Stellungnahme der Verwaltung:

Der neu aufzustellende Bebauungsplan stellt nicht zuletzt für bestehende Wohnnutzungen aufgrund der beabsichtigten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen eine erhebliche Verbesserung gegenüber den Regelungen des seit etwa 30 Jahren rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/ 1 dar.

Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Nutzung wird das Plangebiet zunächst mit Hilfe des Abstandserlasses NW hinsichtlich Luft- und Geruchsemissionen nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert.

In diesem Zusammenhang sind für die den Wohngebäuden nächstgelegenen Bereiche alle Betriebe der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste NW ausgeschlossen. Betriebe der Abstandsklasse VII (100m), d.h. Betriebe mit höheren Emissionsgraden sind erst in den entfernter gelegenen Bereichen des Gewerbegebietes (GE 1 und GE 2) zulässig. Ein Auszug aus der Abstandsliste 1998 ist beigelegt (Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan).

Ergänzend wird das Plangebiet hinsichtlich Lärmemissionen durch Anforderung an bauliche Anlagen gegliedert. Hierzu wurden gutachterlich immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungs-

pegel (IFSP) zur Ermittlung von Emissionskontingenten, die auf einzelnen näher definierten Flächen zulässig sind, berechnet.

Die an das Gewerbegebiet unmittelbar angrenzenden (bestandsgeschützten) Wohnnutzungen sind aufgrund der Festsetzungen des seit 1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/ 2 durch die Festsetzung einer "Fläche für die Landwirtschaft" dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und unterliegen einem Schutzanspruch von 60/ 45 dB(A) tags/ nachts. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005 (-Schallschutz im Städtebau-) für ein "Mischgebiet", in dem auch Wohnnutzungen stattfinden.

Der angeführte „Containerdienst“ mit den beschriebenen Störgraden ist aufgrund seines Emissionsverhaltens der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zugeordnet und somit aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans im unmittelbaren Umgebungsbereich der Wohngebäude nicht mehr zulässig. Insofern ist hier von einer Verbesserung der bestehenden Situation auszugehen.

Für den Beton herstellenden Betrieb besteht eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz. Die Nutzung unterliegt bei typisierender Betrachtung der Abstandsklasse IV der Abstandsliste NW (500 m). Die Genehmigung ist jedoch seinerzeit unter Berücksichtigung aller Belange, d.h. auch dem Schutzanspruch bestehender Wohnnutzungen, nach BImSchG erteilt worden. Eine „extensive Auslegung von Immissionsschutzvorschriften“ ist somit nicht zu erkennen. Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, die sowohl in dem Baugenehmigungsverfahren als auch dem anstehenden Bebauungsplanverfahren nachgewiesene Verträglichkeit und nicht zuletzt zur Vermeidung eines Eingriffs in eine ausgeübte Nutzung, soll der Betrieb für (ausnahmsweise) zulässig erklärt werden.

Im Hinblick auf zulässige Lärmimmissionen werden -mit Ausnahme der westlich gelegenen Wohngebäude (Immissionspunkt IP 4)- an allen Immissionspunkten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55/ 40 dB(A) eingehalten. Da die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude -wie bereits ausgeführt- dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, wird hier eine Immissionsbelastung von 60/ 45 dB(A) -dies entspricht den Orientierungswerten für ein Mischgebiet- für vertretbar gehalten. Zwingende Gründe für restriktivere Festsetzungen sind nicht zu erkennen.

Eine Verlagerung der westlichen Zufahrt des Gewerbegebietes ist in ökologischer und eigentumsrechtlicher Hinsicht nicht vertretbar, in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht erforderlich.

Das Gewerbegebiet wird im Norden von einem Eichen-/ Buchenwald der Biotopwertstufe 7 gesäumt, der nicht zuletzt auch aufgrund seiner Sichtschutz- und klimatischen Funktion erhalten bleiben sollte. Eine -auch nur geringfügige- Verlagerung der Zufahrt in östliche Richtung bewirkt einen Eingriff in den Bestand über etwa 500 qm. Eine Zufahrt unmittelbar im Bereich des bestehenden Schlossereigebäudes bewirkt einen unverträglichen Eingriff in den ausgeübten Gewerbebetrieb.

Vorbezeichneter Eichen-/ Buchenwald, topographische und eigentumsrechtliche Verhältnisse sowie ein erheblicher Eingriff in bestehende Betriebsabläufe stehen auch einer zentralen Zufahrt im Bereich des Beton herstellenden Betriebes entgegen.

Wie bereits ausgeführt, wird das Gewerbegebiet auch hinsichtlich seiner Lärmemissionen restriktiviert. Das Freiflächengeschehen auf Betriebsgrundstücken, d.h. auch der Kfz- Lärm, ist dem „Gewerbelärm“ zuzuordnen. Die Emissionssituation der Straße Grube Weiß wird ausschließlich durch Ziel- und Quellverkehre des Gewerbegebietes bzw. der Wohngebäude geprägt. Dem zur Folge summieren sich Lärmemissionen des öffentlichen Straßenraumes unter den max. zulässigen und nachweislich hier vertretbaren Gewerbelärmemissionen. Die Gewerbelärmemissionen sind im Bau-

genehmigungsverfahren jeweils detailliert nachzuweisen.

Im Hinblick auf einen mit der Verlagerung der Zufahrt verbunden Eingriff in Natur und Landschaft, der weiterhin dem Bestandsschutz unterliegenden Wohnnutzungen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit am derzeitigen Standort sollte von einer Verlagerung der Zufahrt abgesehen werden. Ein hiermit für den Eigentümer des Flurstücks 3091 verbundener stärkerer Eingriff in bestehende Eigentumsverhältnisse ist nicht zu erkennen.

2. Überplanung bestehender Wohngebäude

- Planungsrechtliche Sicherung des Wohngebäudes Grube Weiß 12 durch geeignete Festsetzungen

Stellungnahme der Verwaltung:

Der seit 1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/ 2 setzt für das zur Disposition stehende Grundstück „Fläche für die Landwirtschaft“ fest.

Der seit 1978 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Gewerbliche Baufläche“ mit angrenzendem „Wald“ dar.

Eine planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnnutzung war damit zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt.

Eine Verfestigung der bestehenden Situation ist städtebaulich nicht zulässig, im Hinblick auf topographische Gegebenheiten eine den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende gewerbliche Nutzung nicht vertretbar.

Entsprechend sollte im Hinblick auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und in Abstimmung mit der Forstbehörde die Fläche mit einer Festsetzung „Wald“ weiterhin überplant werden.

3. Erdaufschüttungen/ Baumpflanzungen

- Keine Anpflanzung von weiteren Bäumen und keine Aufschüttungen östlich der Wohngebäude Grube Weiß 12, da erhebliche Belichtungseinbußen

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Gewerbegebiet bestehende Vegetationselemente und Hangflächen sollen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB aus Gründen des Sichtschutzes und der Ökologie sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation erhalten bleiben. Hierzu zählt auch die an das Wohngebäude Grube Weiß 12 angrenzende Böschung mit aufstehender Vegetation. Weitere Baumpflanzungen sowie Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Zu II., III. und IV.:

Im Zusammenhang mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5537, Teil 4 – Gewerbegebiet Grube Weiß- sollten die seit 1972 bzw. 1973 rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 33/ 1 und 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom) –soweit durch die Neuaufstellung überplant- teilweise aufgehoben werden. Auf die zeichnerische Darstellung der räumlichen Geltungsbereiche (Anlage 1) und die Ausführungen in der Begründung (Anlage 4) wird verwiesen.

Zu V.:

Nächster Verfahrensschritt für den neu aufzustellenden sowie für die teilweise aufzuhebenden Bebauungspläne ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung sowie schalltechnische und altlastenrelevante Untersuchungen liegen den Ratsfraktionen vor.

Anlage 1, 1a - Räumlicher Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5537, Teil 4 und der tlw. aufzuhebenden Bebauungspläne Nr. 33/ 1 und 33/2 (unmaßstäbliche Verkleinerung)

Anlage 2 - Bebauungsplanentwurf Nr. 5537, Teil 4 (unmaßstäbliche Verkleinerung)

Anlage 3 - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5537, Teil 4

Anlage 4 - Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5537, Teil 4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauungsplan Nr. 5535 – Gewerbegebiet Grube Weiß –

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gewerbegebiet wird in die Bereiche GE 1, GE 2 und GE 3 gegliedert.

- 1.1 In den **Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3** sind Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.2 In den **Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3** sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 In den **Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3** sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.4 In dem **Gewerbegebiet GE 1** sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 –SMBL. NW. 283- und Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.5 In den **Gewerbegebieten G 2 und G 3** sind Anlagen und Betriebe, die aufgrund ihrer Emission an luftverunreinigenden Stoffen (einschließlich Geruchsemissionen) in eine der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 –SMBL. NW. 283- einzustufen sind und Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.6 In dem **Gewerbegebiet GE 3** sind ausnahmsweise Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (Nr. 44 der Abstandsliste zum Runderlaß d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 –SMBL. NW. 283) zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.7 In den Zonen des Plangebietes sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen nachstehende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten: (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

| Zonen | IFSP in db(A) | |
|--------------------------------------|---------------|--------|
| | tags | nachts |
| Teilfläche der Parzelle 3239 | 63 | 48 |
| Restfläche der Parzelle 3239 | 64 | 49 |
| Parzelle 3240 | 61 | 46 |
| Parzelle 3241 | 65 | 50 |
| Parzellen 3242 und 3246 | 65 | 50 |
| Parzellen 3243, 3244 (3247) und 3248 | 63 | 48 |

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das seiner Grundfläche entsprechende Immissionskontingent am vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionspunkt einhält.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:

$$IK = IFSP + 10 \lg \frac{F}{F_0} - 10 \lg \frac{s^2}{S_0} - 11$$

mit

F = Fläche des Betriebsgrundstückes in m²

s = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Immissionspunkt in m

F₀S₀ = 1 m²

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

Für die im Gewerbegebiet GE 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement sind für Anlagen wie Silos und Elevatoren Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen bis max. 235 m über NN zulässig.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In den mit „a“ gekennzeichneten Flächen sind bestehende Birken, Buchen und Eichen zu erhalten.

In den mit „b“ gekennzeichneten Flächen sind die in der Umwelterheblichkeitsprüfung von Sept. 1996 nachgewiesenen Arten für „Feldgehölze“ und „Grünlandbrache“ zu erhalten.

Entsprechende Auszüge aus der Umwelterheblichkeitsprüfung sind der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Sonstige Festsetzungen (§ 86 BauO NW)

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- an Einfriedungen und Bäumen,
- an Gebäuden oberhalb der Traufe,
- mit wechselnden und bewegten Lichtreklamen.

H I N W E I S E

1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü. NN).

2. Ableitung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Schwermetallbelastungen muss im gesamten Bebauungsplangebiet eine Infiltration von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrbahnflächen unterbleiben.

3. Altlasten

Der Geltungsbereich befindet sich auf der im Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach registrierten Verdachtsfläche Nr. 143 „Grube Weiß“. Nach durchgeführten Bodenuntersuchungen ist im gesamten Planbereich von zum Teil hohen Schwermetallbelastungen auszugehen. Zur unbedenklichen Nutzung des Geländes sind Gefährdungen durch Bodenbelastungen auszuschließen. Es sind daher für bestehende und künftige Nutzungen folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Die nicht überbauten Flächen in GE- Bereichen sind nach Abschluß von Bauvorhaben durch geeignete Maßnahmen weitestgehend zu versiegeln (z.B. Betonpflaster, Asphalt), um ein Versickern von Niederschlagswässern und damit Austrag von Schwermetallen ins Grundwasser weitgehend zu verhindern.
2. Bei eventuellen Wohnnutzungen im Plangebiet ist die Anlage von Nutzgärten ohne einen Bodenaustausch oder –auftrag mit nachweislich schadstofffreiem Kulturboden in einer Mindestmächtigkeit von 0,50 m nicht möglich. Nachweise über die Schadstofffreiheit des einzubauenden Bodens in Form von Analytikdaten (Schwermetalle Blei, Zink, Cadmium, Kupfer, Quecksilber und Arsen als Feststoffgehalte gem. DIN 38414 S7) sind der Stadt Bergisch Gladbach vor dem Einbau unaufgefordert einzureichen.
3. Bei der Anlage von Ziergarten oder Grünflächen ist darauf zu achten, daß eine flächendeckende Begrünung erfolgt, um einen Kontakt von Menschen mit dem belasteten Untergrund weitgehend zu unterbinden.
4. Hinsichtlich der Behandlung von anfallendem Aushubmaterialien gelten die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Sofern eine Verwertung von Materialien nicht möglich ist, sind diese abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß auf/ in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Nachweise zur Ent-

sorgung sind dem Rheinisch– Bergischen- Kreis unaufgefordert einzureichen.

4. **Bergbau**

Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Blei-, Zink-, Kupfer- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidierte Weiß 1“.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß „Karte der verlassenen Tagesöffnungen“ drei verlassene Tagesöffnungen (2 Schächte, 1 Stollenmundloch) bestehen. Die genaue Lage ist nur für eine Öffnung bekannt („Neuer Schacht“).

Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

zu den Bebauungsplänen

Nr. 5537, Teil 4 – Gewerbegebiet Grube Weiß-

Nr. 33/ 1 und 33/ 2 – (Moitzfeld/ Interatom) - (teilweise Aufhebung)

G l i e d e r u n g

1. Planungsanlaß/ Städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation/ Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 33/ 1 und 33/2 (Moitzfeld/ Interatom)

3.3 Altlasten

3.4 Bergbau

4. Städtebauliche Situation

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

5.4 Erschließung/ Verkehrsflächen

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

5.6 Private Grünflächen/ Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/
Wald

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

6.2 Emissionen/ Immissionen

6.2.1 Gewerbelärm

6.2.2 Verkehrslärm

7. Ver- und Entsorgung/ Ableitung von Niederschlagswasser

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

- Anlagen-

1. Planungsanlaß/ Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist die in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zwingend erforderliche Neuordnung von z.T. bereits seit Mitte der 60- ziger Jahre bestehenden Gewerbebetrieben sowie deren planungsrechtliche Sicherung.

Das seit Jahren gewachsene Gewerbegebiet südlich der Straße Grube Weiß charakterisiert sich durch z.T. ungenehmigte und in Abweichung zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/1 bestehende Nutzungen.

Im Hinblick auf die topographische Situation des Plangebietes sowie eine immissionsschutzrechtlich problematische Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebäuden ist der Standort für ein Gewerbegebiet nur bedingt geeignet.

Demgegenüber stehen grundlegende Gewerbeflächendefizite in Bergisch Gladbach, ein hier verkehrsgünstig gelegener Standort sowie die mögliche Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Bodens (Flächennutzung vor Neuausweisung).

Zur (Wieder-) Herstellung der städtebaulichen Ordnung und im Hinblick auf die angeführten Flächendefizite sollen bestehende Gewerbebetriebe (Betonherstellung, Bauschlossereien, Bauunternehmung) unter Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation planungsrechtlich gesichert werden.

Städtebauliche Zielrichtung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5537, Teil 4 ist damit die Schaffung von Baurechten für vorgenannte Nutzungen bzw. deren planungsrechtliche Sicherung mit Entwicklungsmöglichkeiten und damit die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe des Technologie-Parks.

Der Bebauungsplan Nr. 5537 –TechnologiePark, Teil 4 (Gewerbegebiet Grube Weiß)- ersetzt Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 33/ 1 und 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5537, Teil 4 überplant das gesamte bestehende Gewerbegebiet südlich der Straße Grube Weiß sowie westlich und nordwestlich angrenzende Flächen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist geeignet, Konfliktpotentiale im Bebauungsplan zu bewältigen.

Für die überplanten Bereiche werden die jeweils rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 33/1 und Nr. 33/ 2 (teilweise) aufgehoben.

3. Planungsrechtliche Situation/ Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ und „Wald“ dar.

Dem Entwicklungsgebot i.S.d. § 8 (2) BauGB wird durch Änderung des Flächennutzungsplanes

Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB Rechnung getragen.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 33/1 und 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom)

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/ 1 setzt für das Plangebiet überwiegend „Gewerbegebiet“ mit einer randlich befindlichen „privaten Grünfläche“ fest. Der Grüngürtel hat Immissionsschutzfunktion.

Der seit 1973 rechtsverbindliche westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 33/ 2 „überplant“ bestehende Wohngebäude westlich der Straße „Grube Weiß“ mit einer „Fläche für die Landwirtschaft“. Die Wohngebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

3.3 Altlasten

Der Geltungsbereich umfaßt einen Teilbereich der im städtischen Altlastenkataster erfaßten Verdachtsfläche Nr. 143 „Grube Weiß“. Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Zinkerzabbaugebiet. Das Gewerbegebiet als auch die Bereiche mit bestehender Wohnbebauung wurden bodenkundlich untersucht (Gutachten v. 23.01.1995 und 10.06.1998).

Beide Untersuchungen ergaben für den Planbereich Belastungen des Untergrundes mit Schwermetallen von zum Teil sehr hoher Konzentration. Nach Auffassung der Gutachter sind die geplanten Nutzungen möglich, wenn entsprechende Vorkehrungen zur Unterbindung eines Kontaktes zwischen Mensch und belasteten Materialien getroffen bzw. ein Eintrag von Schwermetallen ins Grundwasser weitgehend vermieden wird. Insofern werden diesbezügliche Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Es besteht eine im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB „erhebliche Belastung des Bodens“, entsprechend ist eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes erforderlich.

Die Gutachten sind der Begründung beigelegt.

3.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt auf dem auf Blei-, Zink-, Kupfer- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidierte Weiß 1“. Das Bergwerk verfügte seinerzeit in diesem Bereich über 3 Tagesöffnungen. Die genaue Lage ist lediglich für eine Öffnung („Neuer Schacht“) bekannt.

Der Schacht ist gemäß den Richtlinien zur Schachtsicherung Anfang der 60-er Jahre verfüllt und mit einer Betonplatte mit Nachfüllöffnung gesichert worden. Eine Gefährdung der Oberflächen- Standsicherheit ist gemäß Aussage der Eigentümerin nicht zu erwarten, da die Betonplatte unmittelbar auf anstehendes Grundgebirge aufgebracht wurde.

Eine Flächennutzung ist grundsätzlich unbedenklich, jedoch ist aus Sicherheitsgründen eine Fläche von ca. 10 m Radius um den Schachtmittelpunkt von einer baulichen Nutzung freizuhalten.

Das Plangebiet wird gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

4. Städtebauliche Situation

Das Gewerbegebiet ist über die Straßen Steinacker, Friedrich Ebert Straße mit unmittelbarer Anbindung an die A4 verkehrsgünstig angebunden.

ÖPNV– Haltestellen befinden sich an der Friedrich- Ebert- Straße sowie im Bereich „Steinacker“/ „Moitzfeld“.

Im unmittelbaren Umfeld der gewerblichen Nutzung befinden sich 3 Wohngebäude, davon rekrutieren 2 aus der Bergwerkszeit. Die Wohnnutzungen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und unterliegen einem Schutzanspruch von 60/ 45 dB(A). Es besteht Bestandsschutz.

Bei den vorhandenen Gewerbebetrieben handelt es sich um eine Betonherstellung mit Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz, 2 Bauschlossereien, eine Bauunternehmung mit Lagerplatz. Die Genehmigungen datieren z.T. bereits aus den 60- ziger Jahren. Die Betriebe liegen teilweise in dem als (Immissionsschutz-) Grünfläche festgesetzten Bereich.

Das Plangebiet ist stark eingegrünt und aufgrund der Topographie und bestehender Vegetation optisch kaum wahrnehmbar.

Im nördlichen Teil des Plangebietes finden sich ökologisch bedeutsame Eichen-/ Buchenwälder sowie Grünlandbrachen und Feldgehölze im Osten.

Ökologisch bedeutsam ist der südlich an das Plangebiet angrenzende Biotopenkomplex der Grube Weiß. Da die Fläche in der Vergangenheit weitgehend unberührt blieb, haben sich hier standortgerechte Pflanzengesellschaften etabliert. Ihre Entwicklung unterliegt der natürlichen Sukzession und wird langfristig zu einer Bewaldung des Grubengeländes führen. Gebüsche, Hecken, Gehölze und Gewässer der Grube Weiß bieten einer großen Zahl von Lebewesen, insbesondere auch geschützten Arten, Lebensraum.

Im Norden, Osten und Westen grenzen Wohnnutzungen, die im Zuge der Planneuaufstellung zu berücksichtigen sind.

Die Immissionssituation im Plangebiet prägt sich durch Gewerbe- und Verkehrslärm bestehender Betriebe.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die Festsetzung eines nach der Art der zulässigen Nutzung gegliederten „Gewerbegebietes (GE 1, GE 2, GE 3)“.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe“, „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ werden im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung und die im Plangebiet gegebenen Standortbedingungen ausgeschlossen.

Analog sind auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bzw. Anlagen für soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke allgemein ausgeschlossen.

Ein Erfordernis für Wohnungen für betriebszugehörige Personengruppen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ist nicht zu erkennen.

Unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen wird das Gewerbegebiet unter Anwendung des Abstandserlasses NW im Hinblick auf Luft- und Geruchsemissionen und mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im Hinblick auf Lärmemissionen in GE 1 – GE 3 gegliedert.

Betriebe mit mehr als 100 m Abstandserfordernis sind aufgrund angrenzender Nutzungen in allen Gewerbegebietsteilen ausgeschlossen.

Eine Ausnahme stellt ein im Jahre 1965 auf der Grundlage des BImSchG errichteter Beton herstellender Betrieb dar. Wenn auch Anlagen dieser Art bei typisierender Betrachtung der Abstandsklasse IV (500 m) unterliegen, ist ausweislich der schalltechnischen Untersuchungen sowie der BImSchG-Genehmigung eine Standortsicherung innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 vertretbar.

Die Charakteristik eines „Gewerbegebietes“ bleibt trotz erfolgter Differenzierungen gewahrt.

Im Hinblick auf die immissionsschutzbezogene Gliederung des Gewerbegebietes siehe Ausführungen unter 6. *Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes*.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung des angrenzenden Freiraumes sowie den Bodenschutz.

Das Nutzungsmaß kann durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen hinreichend bestimmt werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der gegebenen Standortvorteile des Gewerbegebietes, die Möglichkeit, städtebaulich integriert umfassend Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten sowie nicht zuletzt unter dem Aspekt Bodenschutz werden in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gebäudehöhen von max. 15 m zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 33/ 1 sieht für das gesamte Gewerbegebiet eine max. Gebäudehöhe von 18m über bestehendem Gelände vor. Unter Berücksichtigung einzelner über die Jahre erfolgter Geländeaufschüttungen wird die ehemals zulässige Höhe um 3 m reduziert.

Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen werden für den Beton herstellenden Betrieb aufgrund bereits erfolgter Genehmigungen zugelassen. Die Ausnahmen beschränken sich auf betriebsspezifische Anlagen wie Silos und Elevatoren.

Beeinträchtigungen für eingerichtete und ausgeübte Nutzungen sowie des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erkennen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen –wegen topographischer Gegebenheiten bereichsweise differenziert- sind über Normalnull definiert.

Eine Begrenzung der Baumassen regelt sich hinreichend über bauordnungsrechtliche Anforderungen (z.B. Abstandsflächen) sowie brandschutzrechtliche Bestimmungen. Ein weitergehender Regelungsbedarf ist nicht zu erkennen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche berücksichtigt die Topographie, d.h. vorhandene Böschungsflächen mit erhaltenswerter Vegetation bzw. Sichtschutzfunktion. Eine Ausweitung der überbaubaren Flächen über das festgesetzte Maß hinaus ist –auch unter den Aspekten „Schaffung

von gewerblichen Nutzflächen“ bzw. „Bodenversiegelung hinsichtlich der Altlastenproblematik“-städtebaulich nicht vertretbar.

5.4 Erschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Straßen „Grube Weiß“ / „Steinacker“ an ein leistungsfähiges Straßennetz angebunden und –topographisch, ökologisch und eigentumsrechtlich bedingt- über 3 zu erhaltende Zufahrten erschlossen. Eine Inanspruchnahme der Böschungs- und Vegetationsbereiche für eine Neuordnung der Erschließung bzw. hiermit verbundene Eingriffe in Eigentumspositionen ist städtebaulich nicht zu vertreten. (s. *ergänzend Ziff. 6.2.2 – Verkehrslärm-*)

Eine unmittelbare Anbindung des Gewerbegebietes für Lkw- Verkehre an die Friedrich- Ebert- Straße über die Straße „Grube Weiß“ ist aufgrund des Straßenausbauzustands und immissionsschutzrechtlicher Aspekte (Wohnnutzungen) durch ordnungsbehördliche Maßnahmen auszuschließen.

Auf die Festsetzung innerer Erschließungsanlagen kann aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse bzw. bestehender und zu erhaltender Wegerechte verzichtet werden.

Die Zufahrt zu dem westlichen Teil des Gewerbegebietes erfolgt derzeit über die Fläche privater Dritter. Die Nutzung wird seit Jahren geduldet. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Zufahrtsbereich an dieser Stelle als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die durch die Planung ggf. zusätzlich entstehenden Ziel- und Quellverkehre können von dem vorhandenen Straßennetz bewältigt werden, ein Ausbau der Straße „Grube Weiß“ ist nicht erforderlich.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Aufgrund topographischer und ökologischer Gegebenheiten im Plangebiet kann der westliche Teil des Gewerbegebietes (GE 1/ GE 2) ausschließlich über eine Zufahrt erschlossen werden. Etwa 75 % der hier zu erschließenden Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

Einer Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes steht eine zu wahrende Flexibilität in der Flächennutzung entgegen.

Im Hinblick auf die geringe Flächengröße und einen überbaubaren Nutzerkreis soll die innere Erschließung weiterhin über die bestehenden Wegerechte gesichert werden.

5.6 Private Grünflächen/ Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Wald

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 33/ 1 sieht einen das Gewerbegebiet umgebenden, im Mittel etwa 30m tiefen „Immissionsschutzgürtel“ als „private Grünfläche“ vor. Hangflächen sind gemäß Bebauungsplan Nr. 33/ 1 nach dem Pflanzschema – Haldenbegrünung- zu bepflanzen. Bestehende

Gewerbebetriebe liegen z.T. innerhalb dieses Grüngürtels. Eine Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ist aufgrund des Bestandsschutzes vorhandener Nutzungen bislang nicht erfolgt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/ 2 überplant die westlich bzw. nordwestlich der Straße Grube Weiß befindlichen Wohngebäude (z.T. ehemalige Betriebswohngebäude) mit „Fläche für die Landwirtschaft“.

Im Rahmen der (Neu-) Aufstellung des Bebauungsplans sollen unter Berücksichtigung eines verbesserten Immissionsschutzes und im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung die innerhalb des Grüngürtels befindlichen Betriebe und Anlagen durch Festsetzung einer „überbaubaren Fläche“ nunmehr planungsrechtlich gesichert werden.

In der Örtlichkeit vorhandene Grünflächen, einschließlich der Hangflächen, werden als „private Grünfläche“ mit einer überlagernden Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert. Hierzu zählen Buchen-, Eichen- und Birkenbestände sowie ein gemäß Umwelterheblichkeitsprüfung im nördlichen Planbereich bestehender Buchen- und Eichenwald der Biotopwertstufe 7 *) und im östlichen Plangebiet befindliche Grünlandbrachen*) und Feldgehölze*).

Die Flächen sind im ökologischen und städtebaulichen Zusammenhang, nicht zuletzt als strukturierende Elemente, erhaltungswürdig. Sie dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und dem Sichtschutz und stellen einen harmonischen Übergang zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft dar.

Der gesamte westliche Teil des Plangebietes ist als Wald i.S.d. Bundeswaldgesetzes zu definieren. Entsprechend wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33/ 2 festgesetzte „Fläche für die „Landwirtschaft“ in Abstimmung mit der Forstbehörde und in Anlehnung an Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Wald“ festgesetzt.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Häufung, Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen zu vermeiden, wird deren Zulässigkeit auf die Stätte der Leistung mit gestalterischen Anforderungen beschränkt. Dem Werbebedürfnis wird damit hinreichend Rechnung getragen.

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Die Europäische Fauna- Flora- Habitat– Richtlinie (FFH) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen trifft Regelungen für bestimmte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Voraussetzung ist eine diesbezüglich amtliche Kartierung.

Für das gemäß Bebauungsplan Nr. 33/ 1 als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Biotop Grube Weiß ist keine Eintragungsabsicht bekannt („Schattenliste“ der LÖPF), entsprechend kann von einer umfassenden Umweltverträglichkeitsprüfung nach FFH- Richtlinie abgesehen werden.

Voraussetzung für die Eingriffsregelung ist gemäß § 8a (1) BNatSchG, daß aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist dann anzunehmen, wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen i.S. eines Eingriffs festgesetzt wer-

den.

Für den neu aufzustellenden Bebauungsplan sind gegenüber dem Status Quo durch weitgehende Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Entsprechend wird von einer dezidierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen

*) s. ergänzend Ausführungen in Anlage 1 (Auszug aus der Umwelterheblichkeitsprüfung)

Abweichungen von eingriffsrelevanten Festsetzungen erfolgen ausschließlich durch Wegfall des als „private Grünfläche“ festgesetzten Immissionsschutzgürtels mit ausschließlich Pflanzgeboten für Hangflächen. Die Hangflächen sind heute weitgehend mit Buchen, Eichen und Birken und Krautvegetation bestanden.

Eine Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist aufgrund eines gegebenen Bestandschutzes nicht erfolgt. Die als „Grünfläche“ festgesetzten Bereiche sind seit Jahren baulich bzw. gewerblich genutzt. Der Grüngürtel umfaßt (im Plangebiet) eine Fläche von 10.030 qm.

Ökologisch bedeutsame Vegetationsbestandteile wie der Buchen-/ Eichenwald (Biotopwertstufe 7) im Norden des Plangebietes sowie im Osten befindliche Feldgehölze (Wertstufe 6) und eine Grünlandbrache (Wertstufe 5) werden über eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden randlich und innerhalb des Gewerbegebietes befindliche Vegetationselemente, insbesondere ein Bestandteil des Eichen-/ Buchenwaldes, gesichert.

„Private Grünflächen“ mit einer überlagernden Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB umfassen eine Fläche von insgesamt 6.429 qm. Insbesondere wird der im Norden des Plangebietes befindliche und in das Gewerbegebiet ragende Eichen-/ Buchenwald der Biotopwertstufe 7 nunmehr umfassend geschützt und erhalten.

Unter Berücksichtigung der bislang nicht umfassend erfolgten Realisierung und damit qualitativ geringen Bedeutung der entfallenden Grünflächenfestsetzung, der seit Jahrzehnten bereits bestehenden Nutzungen und im Hinblick auf einen verbesserten Immissionsschutz des neu aufzustellenden Bebauungsplans wird von weiteren Maßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung abgesehen.

6.2 Emissionen/ Immissionen

6.2.1 Gewerbelärm

Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Nutzung des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Beschränkungen erforderlich.

Die an das Gewerbegebiet unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und unterliegen einem Schutzanspruch von 60/ 45 dB(A).

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, vorhandener Kapazitäten und betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten wird das Plangebiet zunächst hinsichtlich Luft- und Geruchsemissionen mit Hilfe des Abstandserlasses NW nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen in GE 1 – GE 3 gliedert. Ein Auszug aus dem Abstandserlaß NW / Abstandsliste 1998 ist als Anlage beigelegt.

Im GE 1 sind aufgrund der unmittelbar benachbarten Wohngebäude alle Betriebe und Anlagen der Abstandsliste ausgeschlossen, im GE 2 und GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse

VII mit 100 m Abstandserfordernis zu Wohnnutzungen zulässig.

Der Beton herstellende Betrieb unterliegt bei typisierender Betrachtung der Abstandsklasse IV (500 m). Im Hinblick auf das seinerzeit erfolgte Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz und des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchungen wird die bestehende Nutzung als Ausnahme planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend wird das Plangebiet hinsichtlich Lärmemissionen durch Anforderung an bauliche Anlagen gegliedert. Hierzu wurden gutachterlich immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

(IFSP) zur Ermittlung von Emissionskontingenten, die auf einer definierten Fläche zulässig sind, berechnet. Die IFSP sind so angesetzt, daß sich für einzelne Betriebe bzw. Flächen entsprechend ihren Entwicklungsabsichten und den in der Fläche vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten ausreichende Schallimmissionsreserven ergeben. Im Mittel kann etwa eine Verdopplung der Schallemission im Ist- Zustand (+ 3 bis 4 dB) angesetzt werden.

Mit Ausnahme der westlich gelegenen Wohngebäude (Immissionspunkt IP 4) können an allen Immissionspunkten (IP) die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55/ 40 dB(A)) eingehalten werden. Den dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnenden Wohngebäuden wird eine Immissionsbelastung von 60/ 45 dB(A) –dies entspricht den Orientierungswerten für ein Mischgebiet- zugeordnet.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 33/ 1 als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die Festsetzung ist zunächst weiterhin rechtsverbindlich und in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen einer gewerblichen Nutzung dieses Bereiches durch Festsetzungen des (neu) aufzustellenden Bebauungsplanes sind nicht zu erkennen.

Unbeschadet dessen erfolgt aufgrund der ökologischen Wertigkeit eine emissionsschutztechnische Berücksichtigung des Biotops. Die Immissionspegel betragen südlich eines Randbereiches von etwa 20 m tagsüber ≤ 60 dB (A); in einem Abstand von etwa 50 m reduziert sich der Immissionspegel auf ≤ 55 dB(A). Für die Nachtzeiten reduziert sich der Pegel entsprechend um jeweils 15 dB. Die ökologische Qualität des Biotops wird somit nicht beeinträchtigt.

6.2.2 Verkehrslärm

Die schalltechnische Einwirkung der im Westen des Plangebietes gelegenen Friedrich- Ebert- Straße kann vernachlässigt werden. Die Straße Steinacker (im Bereich Moitzfeld/ Grube Weiß) ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 3000 und einem LKW- Anteil von etwa 5 % belastet. Für die Straße Grube Weiß (Steinacker bis westl. Gewerbegebietszufahrt) ist ein DTV- Wert von etwa 500 bei einem 30 %-igen LKW- Anteil zu prognostizieren.

Im Hinblick auf die Entwicklung bestehender Betriebe sind auch zunehmende Verkehrsbewegungen zu berücksichtigen. Diese werden deutlich unter einem Zuwachs von 30 % liegen und sich schalltechnisch nicht bzw. nicht wesentlich auswirken. Ein Verkehrszuwachs von 30 % bedeutet eine schalltechnische Erhöhung um etwa 1 dB(A).

Die Verkehrslärmsituation der Straße Grube Weiß charakterisiert sich durch Ziel- und Quellverkehre des Gewerbegebietes. Verkehrslärm auf Betriebsgrundstücken ist grundsätzlich dem „Gewerbelärm“ zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit der Gewerbe-

lärmissionen (s. Ziffer 6.2.1) ist analog auch der „öffentliche“ Verkehrslärm unmittelbar vor dem Betriebsgrundstück, d.h. in den Zufahrtsbereichen, verträglich.

Eine durch Ziel- und Quellverkehre des Gewerbegebietes unvertretbar nachteilige Veränderung der Emissionssituation erfolgt somit nicht.

7. Ver- und Entsorgung/ Ableitung von Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung des gesamten Plangebietes erfolgt derzeit weitgehend ungeordnet. Ein Anschluß an die städtische Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist zeitnah beabsichtigt.

Im Hinblick auf die vorhandene Bodenkontaminierung muß innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes die Infiltration der Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrbahnflächen unterbleiben.

Unbeschadet der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich „Wald“ und „Erhaltung von vegetationsbestandenen Flächen“, soll durch eine weitgehende Versiegelung der überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes der Austrag von Schwermetallen minimiert werden.

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten durch erschließungsbedingten Grunderwerb.

Kosten für Kanalbaumaßnahmen sind über die Erschließungsbeitragssatzung abzurechnen.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den März 2000
In Vertretung

Michael Kotulla
Erster Beigeordneter

- Anlage 1 - Auszug aus der Umwelterheblichkeitsprüfung von Sept. 1996
- Anlage 2 - Auszug aus der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW, 1998
- Anlage 3 - Bodenuntersuchungen v. 23.01.1995 und 10.06.1998