

**Stadt Bergisch Gladbach  
Die Bürgermeisterin**

<b>Federführender Fachbereich Stadtplanung</b>	<b>Drucksachen-Nr. 337/2003</b>					
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><b>Öffentlich</b></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><b>Nicht öffentlich</b></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Nicht öffentlich</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>					
<input type="checkbox"/>	<b>Nicht öffentlich</b>					
<b>Beschlussvorlage</b>						
<b>Beratungsfolge ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)				
<b>Planungsausschuss</b>	<b>26.06.2003</b>	<b>Entscheidung</b>				

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5539 - Obereschbach -  
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss erklärt sich mit den grundsätzlichen Zielen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 5539 -Obereschbach- einverstanden.  
Er beauftragt die Verwaltung die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Planungsanlass**

Das Räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach weist bereits 1988 auf eine Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hin. Die vorhandenen Gewerbegebiete seien nahezu völlig belegt. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, des hohen Waldanteils, und der tatsächlichen Verfügbarkeit der wenigen Restflächen werde davon ausgegangen, dass kaum noch geeignete Flächenreserven vorhanden seien. Auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialflächen für Gewerbe sind dort u.a. die des Bebauungsplans Nr.5539 -Obereschbach- dargestellt.

Daher ist es Ziel der Rahmenplanung Bensberg u.a. neue Gewerbebestandorte zu entwickeln. In der Bestandsanalyse wurde für den Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe ein Bereich an der Autobahnanschlussstelle Moitzfeld herausgearbeitet. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung werden in gleicher Sitzung unter TOP 7 vorgestellt. Als Standort für kleinteilige Gewerbeflächen für Handwerk und Handel ist dort der Bereich des Bebauungsplans Nr.5539 -Obereschbach- herausgearbeitet worden.

### **Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Stadtgrenze zu Overath im Wohnplatz Obereschbach. Es wird von der Overather Str., der BAB A4 und dem Eschbach begrenzt. **Ein Übersichtsplan ist als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.**

## **Anpassung an die Ziele übergeordneter Planungen, Entwicklung aus dem FNP**

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP, 21.05.01)** ist **der Bereich teilweise für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)** dargestellt.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Bergisch Gladbach stellt das Plangebiet zurzeit als **Wald** und als **Fläche für die Landwirtschaft** dar. Die **Änderung Nr. 111 / 5539 –Obereschbach-** des FNP wird im **Parallelverfahren** durchgeführt. Mit Schreiben vom 04.04.97 wurde die Anpassung an die Ziele der Landesplanung von der Bezirksregierung Köln bestätigt.

## **Planung und Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr.5539 -Obereschbach- wird von dem Stadtplanungsbüro Zimmermann GmbH, Köln erstellt. **Eine Planverkleinerung ist als Anlage 2 –3 seine textlichen Erläuterungen als Anlage 4 der Vorlage beigelegt.**

**Die Verwaltung empfiehlt in einem ersten Verfahrensschritt den Bürgern den Vorentwurf zum Bebauungsplan mittels Aushang vorzustellen.** Die Trägern öffentlicher Belange und die Fachbereiche der Verwaltung werden parallel am Verfahren beteiligt.

## **Vorläufige Bewertung der Erschließung / der Umwelterheblichkeit des Vorhabens**

Das Plangebiet liegt in einer insgesamt verkehrsgünstigen Lage im Nahbereich der Autobahnanschlussstelle Moitzfeld. Die Anschlussstelle Moitzfeld der A 4 ist schon heute in den Spitzenstunden stark belastet, so dass sich Rückstaus auf den Autobahnrampen bilden. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW fordert bei weiteren Gewerbeansiedlungen im Einzugsbereich der Anschlussstelle ein **Verkehrsgutachten**. Das Gutachten soll Aufschluss geben über die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Anschlussstelle im Hinblick auf zusätzliche Verkehrsbelastungen. Die Overather Str. (L136) ist im Bereich des Plangebietes als freie Strecke im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes eingestuft, hierzu wurden bereits erste Gespräche mit dem Baulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW geführt. Innerhalb des Plangebietes gilt es mit der Erschließung ca. 25 Höhenmeter zu überwinden. Zur **Erschließung** wurden **3 Varianten**, auch in Bezug auf ihre Kosten untersucht, siehe textliche Erläuterungen in der Anlage 3 der Vorlage.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Plangebietes kann nur über den Kanal in der Overather Str. zur Kläranlage Leimbach in der **Stadt Overath** erfolgen. Grundsätzlich ist die Stadt Overath bereit weiteres Schmutzwasser der Stadt Bergisch Gladbach aufzunehmen. Die im Generalentwässerungsplan der Stadt Overath und im Nutzungsvertrag zwischen den Städten erforderlichen Änderungen sind eingeleitet.

Innerhalb des Plangebietes sind **zwei Altlastenverdachtsflächen** registriert. Im weiteren Verfahren wird eine **Altlastenuntersuchung** erforderlich.

Das gesamte Plangebiet liegt im **Landschaftsschutz**. Mündlich wurde von der höheren Landschaftsbehörde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz mit Auflagen (z.B. Grünsteifen entlang der Overather Str., Schutz der Siefen) in Aussicht gestellt.

Gem. §3 Abs.1 UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wenn die in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben bestimmte Größen- oder Leistungswerte überschreiten. Zwar ist das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca.60.000m<sup>2</sup> (Städtebauprojekte im Außenbereich mit einer festgesetzten Grundfläche von 100.000m<sup>2</sup>) für sich alleine nicht UVP-pflichtig, jedoch ist davon auszugehen, dass in Kumulation mit weiteren Verfahren im Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe (enger räumlicher Zusammenhang, vergleichbarer Zweck) eine UVP-Pflicht entsteht. **Um kein Rechtsrisiko einzugehen, empfiehlt die Verwaltung für den Bebauungsplan Nr.5539 - Obereschbach- eine UVP durchzuführen.** Da die Abwägung der Umweltbelange bei der Stadt Bergisch Gladbach schon immer sehr ausführlich erfolgte, ergibt sich durch die UVP keine wesentliche Erhöhung des Arbeitsumfanges.

Die in der Nähe befindliche Tongrube Weiß wurde in der Tranche 2 an die EU als **FFH-Gebiet** Nr. DE-5009-301 gemeldet, der Königforst als FFH-Gebiet Nr. DE-5008-302. Ihre **300m Schutzabstände** greifen bis ins Plangebiet. Eine **FFH-Verträglichkeitsprüfung** wird erforderlich.

Für den Bebauungsplan Nr.5539 -Obereschbach- ist eine **schalltechnische Beurteilung** zu erstellen. Bereits heute lässt sich erkennen, dass die Lage des Plangebietes und sein Nutzungsziel aus der Sicht des Immissionsschutzes als problematisch zu bewerten ist.

**Die zur Rahmenplanung Bensberg erstellte Umwelterheblichkeitsprüfung vom 23.05.02 ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**