Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0412/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	09.09.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans

Nr. 3311 – Lochermühle –

mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 01.07.2010. Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 21.06. bis zum 16.07.2010 durchgeführt. Aus der Bürgerschaft ging eine Stellungnahme ein. Zugleich wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet und aufgefordert, sich zu ihr zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien der Schreiben sowie des Lärmgutachtens (Ingenieurbüro Stöcker, 10.08.2010) sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können beim Fachbereich 6-61 Stadtplanung eingesehen werden.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde aufgrund der schriftlichen Äußerungen und der Ergebnisse des Lärmgutachtens überarbeitet und soll nun öffentlich ausgelegt werden.

1. Festsetzung eines Gewerbegebietes

Kurzfassung

Aus Sicht des Rheinisch Bergischen Naturschutzvereins und des Bund Umwelt und Naturschutz beeinträchtigt eine weitere Bebauung den Klima- und Luftaustausch im Strundetal erheblich. Es sollte jegliche Gewerbeart ausgeschlossen werden, durch die das Fließgewässer bzw. der hohe Grundwasserstand Schaden nehmen könnte.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der Rheinisch Bergische Naturschutzverein weist zutreffend darauf hin, dass das Strundetal eine Klimafunktion besitzt, indem es die Innenstadt Bergisch Gladbach mit Kaltluft versorgt. Je stärker das Strundetal bebaut wird, umso stärker wird diese Funktion beeinträchtigt. Das Plangebiet ist jedoch bereits bebaut.

Der Bebauungsplan kann zudem jedoch nur solche Festsetzungen treffen, die im Hinblick auf die individuelle Zielsetzung städtebaulich erforderlich und begründet sind. Das Ziel des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – ist es, Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung zu sichern. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche wird im Einzelfall auf der Grundlage des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil) bestimmt. Die Gewerbebetriebe auf ihren derzeitigen Bestand zu beschränken und keine weitere Bebauung zuzulassen würde die klimatischen Funktion des Strundetals sichern, jedoch der Zielsetzung der Sicherung eines Gewerbegebietes widersprechen.

Veränderungen des Bachlaufs der Strunde und Einleitungen in das Grundwasser unterliegen den Regelungen des Landeswassergesetzes und bedürfen der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Die Sicherung der Strunde und des Grundwassers ist damit gewährleistet und bedarf keiner speziellen Regelung im Bebauungsplan.

2. Ausschluss von Einzelhandel

Kurzfassung

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Köln hat bereits eine zu starke Massierung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Lochermühle Platz gegriffen. Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bestünde die Gefahr, dass sich die Lochermühle noch mehr zu einem gesamtstädtischen Einkaufsort für Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs entwickelt. Der Eigentümer des im Plangebiet liegenden Grundstücks Kürtener Straße 27, weist darauf hin, dass die Stadt ihm eine Genehmigung für den Verkauf von Autozubehörteilen erteilt habe. Es sei für ihn von existenzieller Bedeutung, dass auch weiterhin die Möglichkeit bestehe, die Hallenflächen an gewerbliche Firmen mit Einzelhandel zu vermieten. Er ist der Auffassung, dass den Interessen der übrigen Eigentümer der angrenzenden Gewerbeflächen in keiner Weise Rechnung getragen werde.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die von der IHK geäußerte Auffassung, dass eine Begrenzung des Einzelhandels in der Lochermühle erforderlich sei, wird von der Verwaltung ausdrücklich geteilt. Der Bebauungsplan schränkt den dort ansässigen Einzelhandel räumlich auf den Teilbereich *GE 1* ein. Im östlichen Teilbereich *GE 2* sind Einzelhandelsbetriebe bis auf wenige Ausnahmen unzulässig. In dieser Hinsicht der räumlichen Aufteilung bleibt der Bebauungsplanentwurf gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unverändert.

Der Hinweis eines Grundstückseigentümers auf die von der Stadt erteilte Genehmigung für Autozubehörteile wurde berücksichtigt und in den Bebauungsplan als Ausnahmeregelung aufgenommen. Auf dem Grundstück Kürtener Straße 27 ist auch weiterhin der Verkauf von Sortimenten im Bereich Kfz zulässig. Die angesprochenen Interessen der Gewerbetreibenden an der wirtschaftlichen, möglichst ertragreichen Nutzung mussten hier gegen das öffentliche Interesse der Stadt Bergisch Gladbach an der Sicherung eines Gewerbegebietes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung und Verwaltung abgewogen werden, dem im vorliegenden Bebauungsplan ein stärkeres Gewicht beigemessen wurde. Der Einzelhandel zählt zu den ertragreichsten Nutzungen und ist als Mieter für Grundstückseigentümer daher sehr lukrativ. Die Stadt kann jedoch im Einzelfall Einzelhandel ausschließen, wenn sie zu dem Ergebnis kommt, dass öffentliche Interessen der Stadtentwicklung überwiegen. Für die von dem Einwender angesprochene Vermietung von Hallenflächen an gewerbliche Firmen mit Einzelhandel wurde insoweit im Bebauungsplan berücksichtigt, dass Verkauf in Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben im östlichen Teilbereich *GE 2*, zu dem auch das Grundstück Kürtener Straße 27 gehört, im Einzelfall zulässig ist.

3. Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes

Kurzfassung

Der Rheinisch Bergische Naturschutzverein und der Bund Umwelt und Naturschutz halten einen Schutz- und Pufferstreifen von 25m als Übergang zum angrenzenden Naturschutzgebiet für angemessen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die gewerblichen Betriebsflächen in der Lochermühle reichen an der nördlichen Plangebietsgrenze bis auf wenige Meter an die Bachau der Strunde und an das Naturschutzgebiet „Strundetal“ heran. Diese Flächen werden als Stellplatz-, Rangier- und Lagerflächen von den Betrieben benötigt. Die Festsetzung eines 25m breiten Grünstreifens würde bedeuten, diese Betriebe zu überplanen und die Betriebsabläufe zu erschweren bzw. unmöglich zu machen. Dies kann vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Bebauungsplans, die gewerbliche Nutzung der Lochermühle zu sichern, nicht beabsichtigt sein. Der Bebauungsplan setzt Grünflächen an den Stellen fest, an denen es fachlich gerechtfertigt ist und keine Betriebsflächen überplant werden müssen. Ergebnis dieses Abwägungsprozesses ist die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung der Bachau der Strunde im westlichen und östlichen Abschnitt und eines 5m breiten Grünstreifens an der nördlichen Plangebietsgrenze.

4. Schutz des Naturdenkmals an der Kürtener Straße

Kurzfassung

Der Rheinisch Bergische Naturschutzverein und der Bund Umwelt und Naturschutz weisen darauf hin, dass sich im Plangebiet eine als Naturdenkmal geschützte Blutbuche befindet. Die Untere Landschaftsbehörde gibt zu Bedenken, dass das Naturdenkmal geschützt und erhalten werden muss.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die im Plangebiet an der Kürtener Straße stehende Blutbuche ist im Landschaftsplan „Südkreis“ unter der Ziffer 2.1 I-21 als Naturdenkmal geschützt und unterliegt damit den Schutzbestimmungen des Landschaftsgesetzes NW. Bei Bauanträgen im Umfeld der Blutbuche sind diese Schutzbestimmungen einzuhalten, ein Erhalt der Blutbuche ist dadurch gewährleistet. Der genannte Baum wird im Bebauungsplan als Naturdenkmal nachrichtlich aus der Fachplanung übernommen.

5. Sicherung der offen verlaufenden Strunde

Kurzfassung

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde sollte für den Missstand der verrohrten Strunde eine Verbesserung angestrebt werden. Sie weist darauf hin, dass für die Verrohrung der Strunde unter den Grundstücken Kürtener Straße 3 – 3c und 9 eine Forderung nach einem Ausgleich bestehe, der bis heute nicht erbracht sei.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verlegung der Strunde als durchgängiges, offenes und an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufendes Gerinne wird von Seiten der Verwaltung und des Strundeverbandes aus fachlicher Sicht für sinnvoll gehalten. Seitens der unteren Wasserbehörde wurde für die Verrohrung der Strunde im genannten Abschnitt zur Auflage gemacht, die Kosten für die Genehmigungsplanung einer Offenlegung der Strunde als Umlaufgerinne zu übernehmen.

Eine Entwurfsplanung wurde durch das Büro Eckle + Schmelzer Ingenieure GmbH (Bergisch Gladbach) im Jahr 2001 erstellt und dem Strundeverband vorgelegt. Die Realisierung der Maßnahme war jedoch angesichts einer von der Bezirksregierung nicht in Aussicht gestellten Förderung der Maßnahme, der hohen Kosten und dem ungünstigen Kosten-/Nutzenverhältnis nicht möglich. Die Umsetzung der Maßnahme wird auch aktuell kurz- und mittelfristig angesichts der angespannten Haushaltslage Bergisch Gladbachs von der Verwaltung als unwahrscheinlich eingeschätzt. Auf die Festsetzung einer durchgängigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bachaue“ wurde daher verzichtet.

6. Einschränkung des Gewerbe nach den Regelungen des Abstandserlasses NRW (2007)

Kurzfassung

Aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde sollten die derzeit vorhandenen Nutzungen aufgenommen, hinsichtlich des Störgrades bewertet und ihres Abstandes zur nächsten Wohnbebauung eingestuft werden. Es sollte überprüft werden, ob Nutzungsbeschränkungen unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden könnten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verwaltung hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Bestand der gewerblichen Nutzungen einschließlich der erteilten Genehmigungen aufgenommen. Die schallimmissions-technische Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid) vom 10.08.2010 ergab, dass die vorhandenen gewerblichen Betriebe die Orientierungswerte für Lärmpegel der maßgeblichen, allgemein anerkannten technischen Regelwerke (Technische Anleitung Lärm, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)) in der umgebenden Wohngebietenachbarschaft einhalten. Im Bebauungsplan wurden zudem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, die auch zukünftig einen entsprechenden Schutz der Umgebung vor Lärmemissionen der gewerblichen Betriebe sicherstellen. Dies ist in Form von Lärmemissionskontingenten geschehen. Was andere Emissionsarten angeht (Staub, Schadstoffe etc.), sind stark emittierende Betriebe in der Lochermühle als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO unzulässig und nur in Industriegebieten (§ 9 BauNVO) zulässig. Darüber hinaus sind stark emittierende Betriebe genehmigungspflichtig nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Im Rahmen einer solchen Genehmigung werden Auflagen zum Immissionsschutz erteilt.

7. Grundwasser

Kurzfassung

Der Geologische Dienst NRW hält Grundwassereinfluss im Plangebiet für möglich. Der Geologische Dienst hält es für erforderlich, diesbezügliche Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Zudem weist er darauf hin, dass sich das Plangebiet über verkarstungsfähigem Gestein befände.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Verwaltung liegen die Grundwasserflurabstände im Plangebiet zwischen 1 und 2,5m. Sie verweist auf den Umstand, dass das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und die bestehenden Betriebe im Baugenehmigungsverfahren darauf hingewiesen wurden. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten, da bis auf das Grundstück Kürtener Straße 25 (Baustofflagerung) sämtliche Grundstücke versiegelt und daher ein Eindringen von Niederschlagswasser und Abwässer in den Boden ausgeschlossen werden kann. Die Entwässerung des Niederschlags- und Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt in das öffentliche Kanalnetz.

8. Kampfmittelbeseitigung

Kurzfassung

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22 (Kampfmittelbeseitigung), weist darauf hin, dass das Plangebiet teilweise in einem Bombenabwurfgebiet liegt und daher die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Sie hält eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche für erforderlich.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Verwaltung weist darauf hin, dass angesichts der vollständigen Bebauung der Lochermühle Eingriffe in den Untergrund bereits stattgefunden haben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3311 – Lochermühle – ein Gutachten zur Untersuchung etwaiger Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg durchzuführen, wird daher als nicht erforderlich bzw. als unverhältnismäßig angesehen. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgt ein Gefährdungshinweis für Vorhaben, die mit einem erheblichen Eingriff in den Boden verbunden sind.

Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) in seinen Inhalten konkretisiert und weiter ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. 3311 ist ein einfacher Bebauungsplan. Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die städtebaulich erforderlich sind.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) fest. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgt eine Zweiteilung. Im westlichen Teil *GE 1* sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im östlichen Teil *GE 2* sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Zur Bestandssicherung der Betriebe enthält der Bebauungsplan Sonderregelungen für einzelne Sortimente. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Sicherung der im Plangebiet liegenden Grünflächen.

Flächennutzungsplan / Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet der Lochermühle überwiegend als gemischte Baufläche aus. Die am östlichen Rand des Plangebietes liegenden Grundstücke Kürtener Straße 25, 27 und 29 werden als Grünfläche, ein schmaler Streifen an der nördlichen Plangebietsgrenze als Waldfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren unter der Nr. 173 / 3311 – Lochermühle – geändert (s. Drucksachen-Nr. 0411/2010). Die neue Flächenausweisung ist „gewerbliche Baufläche“. Die Anpassungsbestätigung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz, dass die Änderung den Zielen der Raumordnung entspricht, wurde seitens der Bezirksregierung Köln in Aussicht gestellt.

Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan Lochermühle werden gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht nach § 34 BauGB keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher hier nicht erforderlich.

Zur näheren Information über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der beigefügten Begründung verwiesen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Entwurf des Bebauungsplanes
- Übersichtsplan Lärmemissionskontingente
- Übersichtsplan Lärmpegelbereiche
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB