

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan
Nr. 3311 – Lochermühle –**

GLIEDERUNG

Teil I Städtebauliche Begründung

- 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Bestandsaufnahme**
 - 3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme
 - 3.1.1 Geschichte des Plangebietes
 - 3.1.2 Verkehrliche Erschließung
 - 3.1.3 Erschließung mit technischer Infrastruktur
 - 3.1.4 Städtebauliches Umfeld
 - 3.1.5 Nutzungen im Plangebiet
 - 3.2 Planungsrechtliche Vorgaben
 - 3.3 Ziele der Stadt Bergisch Gladbach
 - 3.3.1 Gewerbe
 - 3.3.2 Einzelhandel
- 4. Städtebauliche Konzeption**
 - 4.1 Allgemeine Zielsetzung
 - 4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Grünflächen
 - 4.2.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz
 - 4.3 Verzicht auf Festsetzungen
- 5. Eingriff / Ausgleich**
- 6. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Teil II Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
 - 1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme der Umweltmedien
- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
 - 3.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes**

- 5. Eingriffsbewertung**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**
- 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Das am Ausgang der Stadtmitte an der Kürtener Straße (L 286) gelegene Gewerbegebiet Lochermühle („Strundepark“) hat sich im Zuge des allgemeinen strukturellen Wandels im Industriesektor in den vergangenen Jahrzehnten von einem Standort des produzierenden Gewerbe zu einem Gewerbe-, Einzelhandels- und Verwaltungsstandort entwickelt. Dieser Wandel vollzog sich allmählich und zunächst ohne eine Steuerung durch eine Bauleitplanung.

Am 28.05.1998 fasste der Planungsausschuss schließlich einstimmig den Beschluss, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – einzuleiten. Zielsetzung war es, den Standort für gewerbliche Nutzungen zu sichern und Einzelhandel auszu-schließen. Es hatte sich gezeigt, dass das Gewerbeareal Lochermühle für Einzelhandelsbetriebe aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV), der Nähe zur Stadtmitte und der Flächenverfügbarkeit – das Gebiet ist in Teilen durch Leerstände gekennzeichnet – eine hohe Anziehungskraft besitzt. Seit Mitte der 90er Jahre hatten sich im Gebiet der Lochermühle zwei Lebensmittel-Discountmärkte sowie vier Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt.

Im Dezember des Jahres 2007 ging bei der Stadt Bergisch Gladbach schließlich eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes mit Verkaufsflächen von jeweils 1.450m² bzw. 550m² auf dem früheren Grundstück der Firma Zanders zur Umnutzung einer leer stehenden Halle ein. Das vom Antragsteller in Auftrag gegebene Gutachten zur Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen – insbesondere der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche – ergab, dass das Vorhaben insgesamt keine gravierenden städtebaulichen Auswirkungen habe. Die Stadt Bergisch Gladbach war der entgegengesetzten Auffassung, konnte das Vorhaben aber nach damaliger Rechts- und Sachlage nicht ablehnen.

Am 07.02.2008 fasste schließlich der Planungsausschuss einstimmig den Beschluss, das 1998 begonnene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – mit einer an die neue Sachlage angepassten und erweiterten Zielsetzung fortzuführen. „Durch den Aufstellungsbeschluss soll auch eine langfristig tragfähige und mit der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Gesamtstadt verträgliche Entwicklung für die Lochermühle gesteuert und gesichert werden. Städtebauliche Ziele sind:

- die Sicherung des Gebietes für gewerbliche Nutzung,

• die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort auf ein insgesamt mit den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt verträgliches Maß (...),
so die seinerzeitige Beschlussvorlage (Drucksache Nr. 19/2008). Um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, stellte die Stadt die oben genannte Bauvoranfrage vom Dezember 2007 zurück. Nach dem Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 16.12.2008 lehnte sie das Vorhaben schließlich ab.

Am 06.05.2010 fasste der Planungsausschuss den Beschluss, die Öffentlichkeit zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Der Aushang des Vorentwurfs fand in der Zeit vom 21.06.2010 bis zum 16.07.2010 statt.

Die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung der Lochermühle sind nach wie vor unverändert. Die primären allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – sind:

- die Entwicklung eines Gewerbegebietes und
- die Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die folgenden Ziele verfolgt:

- die Begrenzung des Einzelhandels und
- die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt sowie der Nahversorgungszentren.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist nicht eine städtebauliche Neuordnung, sondern vorrangig die Regelung der zulässigen Nutzungen. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst gewerblich genutzte Grundstücke sowie in Teilbereichen die Bachaue der Strunde. Es wird begrenzt durch

- die gemeinsame Grenze der Grundstücke Hauptstraße 293, Hauptstraße 297 und Kürtener Straße 1 im Westen,
- die Hauptstraße und die Kürtener Straße (L 286) im Süden,
- die Auenbereiche der Strunde („Irlenbroichwiese“ / „In der Lohwiese“) im Osten,
- sowie einen an der Grenze zum Naturschutzgebiet „Strundetal“ verlaufenden Wanderweg im Norden.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Gewerbegebiet Lochermühle ist über die Kürtener Straße (L 286) an die Innenstadt Bergisch Gladbachs sowie Herrenstrunden und weitere Ortslagen im östlichen Teil des Stadtge-

bietes verbunden. Die Verkehrsbelastung beträgt 12.000 Kfz / Tag. Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km Entfernung zur Innenstadt Bergisch Gladbachs. Der zentral gelegene S-Bahnhof Bergisch Gladbach sowie die Ortschaften Dürscheid, Biesfeld und Voiswinkel der Nachbargemeinden Kürten und Odenthal sind mit den Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) über die Buslinien Nr. 426, 427 und 429 erreichbar. Das Hauptverkehrsmittel zum Plangebiet ist das Auto.

Innere Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über private Zufahrtswege.

3.1.2 Erschließung mit technischer Infrastruktur

Das Gewerbegebiet Lochermühle ist mit Strom, Wasser und Gas voll erschlossen. Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in die städtische Kanalisation.

3.1.3 Geschichte des Plangebietes

Die Lochermühle besitzt eine lange Tradition als Gewerbestandort. Vor der Zeit der Industrialisierung und der Verfügbarkeit von elektrischem Strom bot die Strunde mit einem gleichmäßigen Wasserstand gute Voraussetzungen für den Betrieb von Mühlen. Der erste gewerbliche Betrieb in der Lochermühle war eine Wollspinnerei. Mit dem Wandel der Standortanforderungen von Industrie und Gewerbe und dem Einzug neuer Produktionsabläufe und Produkte erweiterte sich das Spektrum der ansässigen Branchen.

3.1.4 Städtebauliches Umfeld

Die Umgebung des Plangebietes wird geprägt

- durch ein Mischgebiet im Westen,
- ein Wohngebiet als emissionsempfindliche Nutzung im Bereich des Kreisverkehrs Hauptstraße / Heiligenstock / Kürtener Straße,
- Wiesen und Auenwälder der Strunde im Talgrund im Osten in Richtung stadtauswärts sowie
- das Naturschutzgebiet „Strundetäl“ im Norden und Osten.

Neben der gewerblichen Bebauung im Talgrund prägen die nördlich und südlich angrenzenden bewaldeten Berghänge das Landschaftsbild des Strundetals.

3.1.5 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird geprägt durch gewerblich genutzte Grundstücke sowie große Betriebs- und Stellplatzflächen. Im westlich (= stadteinwärts) gelegenen Teil des Gebietes haben sich Einzelhandelsbetriebe konzentriert. Hier befinden sich zwei Lebensmittelmärkte sowie vier Fachmärkte, die in einem größeren Gebäudekomplex untergebracht sind. Die Einzelhandelsbetriebe umgeben große Kundenstellplatzbereiche. Im zentralen Bereich der Lochermühle befinden sich Betriebe der öffentlichen und privaten Verwaltung, des Kfz-Handwerks sowie mehrere Dienstleistungsbetriebe. Im östlichen (= stadtauswärts) gelegenen Teil der Lochermühle haben sich Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Kfz-Handwerks sowie ein Dienstleistungsbetrieb angesiedelt. Hier befindet sich das einzige nicht baulich, sondern als

Lagerfläche für Baustoffe genutzte Grundstück. Von dieser Nutzung gehen die größten Emissionen im Plangebiet aus. Das Gewerbegebiet Lochermühle ist vereinzelt mit Leerständen durchsetzt. Der flächenmäßig größte Leerstand im Plangebiet ist die ehemalige Produktionshalle der Firma Zanders auf dem Grundstück Kürtener Straße 25. Die Strunde durchfließt das Plangebiet im zentralen Abschnitt unterirdisch, im westlichen und östlichen Abschnitt im offenen, teilweise befestigten, teilweise unbefestigten und naturnahen Gerinne. Die Freiflächen im Plangebiet werden mit Ausnahme der Bachaue der Strunde durchgängig als Zufahrtsflächen, Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie Rangierflächen genutzt. Das Plangebiet besitzt aufgrund der Lage am Siedlungsrand im Strundetale ein kleines fußläufiges Einzugsgebiet.

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln, stellt die Lochermühle überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die am östlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücke werden teilweise als Bereiche zum Schutz der Natur ausgewiesen. Bereiche zum Schutz der Natur sollen unter anderem zu einem Biotopverbundsystem ausgebaut werden. Entsprechend Ziel 3, Kap. D 3.2 der textlichen Festsetzungen des Regionalplans Köln sind Planungen und Maßnahmen – auch solche in unmittelbarer Umgebung von Bereichen zum Schutz der Natur –, die den Zustand oder die angestrebte Entwicklung der erhaltenswerten Lebensräume, Lebensgemeinschaften und Objekte beeinträchtigen können, zu unterlassen.

Flächennutzungsplan

Der aus dem Jahr 1978 stammende Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche aus. Der östliche Abschnitt des Plangebietes, der die Grundstücke Kürtener Straße 25, 27 und 29 umfasst, ist als Grünfläche dargestellt. Ein schmaler Streifen an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist als Waldfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt soll das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan „Südkreis“ setzt unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend das Naturschutzgebiet „Strundetale“ (NSG GL_2.1-7) fest. Zweck der Festsetzung ist der Erhalt und die Entwicklung der Biotop- und Standortvielfalt des wertvollen Waldmeister-Perlgras-Buchenwaldes auf Kalklehmböden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem eine nach Landschaftsplan unter Naturdenkmalschutz gestellte Blutbuche (ND 2.3(I)-21).

Aktuelles Planungsrecht

Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt derzeit für das Grundstück Hauptstraße 293 (derzeitiger Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes) auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2151 – Obere Hauptstraße –, der dort ein Mischgebiet ausweist. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im übrigen Geltungsbereich erfolgt derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteil). Das Gebiet entspricht überwiegend einem Gewerbegebiet.

3.3 Ziele der Stadt Bergisch Gladbach

3.3.1 Gewerbe

Im räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach, im Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (und in der Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes wurden für Bergisch Gladbach Defizite im Bereich des Angebotes an Gewerbeflächen festgestellt. Seit Jahren wandern Unternehmen wegen des fehlenden Angebotes an Gewerbeflächen in Nachbarkommunen ab. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete ist angesichts der geringen Flächenverfügbarkeit im westlichen Teil des Stadtgebietes (hohe Siedlungsdichte, hoher Forstanteil u.a.) kaum noch möglich, im östlichen Teil angesichts der bewegten Topographie des Bergischen Landes nur mit hohem finanziellen und Erschließungsaufwand möglich. Nach dem Scheitern der Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes Spitze aktiviert Bergisch Gladbach verstärkt Gewerbeflächen an anderer Stelle. Neben der Neuausweisung von Gewerbeflächen im Außenbereich gehört die Sicherung vorhandener, im Umstrukturierungsprozess befindlicher Gewerbegebiete – wie es die Lochermühle darstellt – zu den Instrumenten der städtischen Gewerbeflächenpolitik. Ziel ist es, geeignete Flächen für Betriebserweiterungen und –verlagerungen sowie für Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen in ausreichender Menge bereitstellen zu können. Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbestandes und –bedarfes wird derzeit durch ein externes Gutachterbüro ein Gewerbeflächenkonzept erstellt, dessen Ergebnisse im kommenden Jahr 2011 erwartet werden.

3.3.2 Einzelhandel

Stadt Bergisch Gladbach besitzt als Großstadt mit 106.000 Einwohnern und Oberzentrum die beiden in ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung herausragenden Hauptzentren Stadtmitte und Bensberg. Mehr als ein Drittel der Einzelhandelsbetriebe befinden sich dort (Stadt + Handel, 2009, S. 28). Die Versorgungsfunktion der fünf Nebenzentren ist demgegenüber deutlich schwächer ausgeprägt (ebd.). Die Fußgängerzone der Stadtmitte wurden im Zuge der Neuansiedlungen der beiden Einkaufszentren RheinBerg Passage (2007) und RheinBerg Galerie (2009) hinsichtlich des in der Stadtmitte vorzufindenden Warenangebotes erheblich ausgeweitet und damit aufgewertet. In den Nebenzentren Bergisch Gladbachs ist hinsichtlich des Besatzes an Einzelhandelsgeschäften und der Verkaufsflächen eher eine Stagnation bzw. ein Rückgang zu verzeichnen. Diese Entwicklung trifft auch für die beiden, der Lochermühle nächstgelegenen Zentren Stadtmitte und Herkenrath zu.

Neben einer allgemeinen Vergrößerung der Verkaufsflächen und der Ausweitung insbesondere der angebotenen zentrenrelevanten Sortimente gibt es im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels eine Entwicklung hin zu dezentralen Standorten in Gewerbegebieten und zu stark befahrenen Ausfallstraßen. Zudem ist die Tendenz zur räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben in Form von Einkaufszentren oder von Zusammenschlüssen zu räumlich benachbarten Einzelhandelsbetrieben (Agglomerationen) zu beobachten. Dieser Konzentrationsprozess führt dazu, dass die flächendeckende Versorgung insbesondere der mobilitätseingeschränkten Bevölkerung zunehmend gefährdet ist, d.h. die Gelegenheiten, sich im Nahbereich (700m-Radius) mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen, schwinden. Beide Entwicklungen – die Erweiterung der Verkaufsflächen und die Herausbildung einer Einzelhandelsagglomeration – sind auch in der Lochermühle zu beobachten.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat durch ein externes Gutachterbüro ein Einzelhandelskonzept (2009) erarbeiten lassen. Aus der oben dargestellten Entwicklung resultierend formuliert das Einzelhandelskonzept die folgenden Zielsetzungen

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung primär in den Zentren.

Die Lochermühle zählt nach Auffassung der Gutachter und der Stadt angesichts der fehlenden städtebaulichen Integration und der noch untergeordneten Versorgungsfunktion des Gebietes nicht zu den Zentren Bergisch Gladbachs. Aus den oben genannten Zielsetzungen leiten die Gutachter drei Entwicklungsszenarien ab. Alle drei Szenarien basieren auf einer Reduzierung der Einzelhandelsverkaufsflächen am Standort Lochermühle (Stadt + Handel, Kap. 3.3).

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Zielsetzung

Die primären allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Die Entwicklung eines Gewerbegebietes und
- die Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die folgenden Ziele verfolgt:

- Die Begrenzung des Einzelhandels und
- die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt sowie der Nahversorgungszentren.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Gewerbegebiet

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Damit wird die in den vergangenen Jahren vollzogene bauliche Entwicklung bauleitplanerisch nachvollzogen und der Bestand der derzeitigen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

Eine Ausnahme davon bildet das Grundstück Kürtener Straße 1, das im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2151 – Obere Hauptstraße – liegt, der dort ein Mischgebiet ausweist. Tatsächlich ist die dort heute ausgeübte Nutzung Bestandteil einer Einzelhandelsagglomeration, bestehend aus den zwei ansässigen Lebensmitteldiscountmärkten sowie vier Fachmärkten. Entsprechend der primären Zielsetzung des Bebauungsplans, Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung zu sichern, wurde dieses Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – mit einbezogen.

Den Ansprüchen auf Wohnruhe der Bevölkerung in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten, die Grundsätze des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 50 BImSchG) und den Grundsätzen des Umgebungsschutzes des angrenzenden Naturschutzgebietes (vgl. Ziel 3, Kap. D 3.2, Regionalplan Köln) werden durch Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (Lärmemissionskontingente) Rechnung getragen.

Die räumlichen Grenzen des Gewerbegebietes orientieren sich an den vorhandenen Gegebenheiten. Die gewerblichen Grundstücke ragen derzeit bis unmittelbar an die Bachau der Strunde und das Naturschutzgebiet „Strundetal“ heran. Eine nachträgliche, aus Sicht des Na-

turschutzes geforderte Festsetzung einer Pufferzone ist nicht in den Bebauungsplan übernommen worden, da dies die Betriebsabläufe der im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden gravierend eingeschränkt hätte.

Räumliche Gliederung des Gewerbegebietes

Das Gewerbegebiet wird in die Abschnitte *GE 1* und *GE 2* entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO räumlich gegliedert. Innerhalb des Abschnittes *GE 1* richtet sich die Art der zulässigen Nutzung nach § 8 BauNVO. Innerhalb der mit *GE 2* gekennzeichneten Fläche sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Für Sonderformen des Verkaufs und für einzelne Sortimente wurden Ausnahmeregelungen getroffen.

Die Abgrenzung der Gebiete *GE 1* und *GE 2* erfolgte unter Berücksichtigung des Bestands. Im westlichen Abschnitt *GE 1* befinden sich ausschließlich Einzelhandelsbetriebe unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Diese sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Auf eine verkaufsflächen- oder sortimentsbezogene festgesetzte Obergrenze wurde hierbei verzichtet, um den Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten als Reaktion auf veränderte Marktbedürfnisse zuzugestehen. Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze wurde nicht vorgenommen, sondern die Prüfung der individuellen vorhabenbezogenen städtebaulichen Auswirkungen in das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren verlagert. Die Erweiterung der Verkaufsfläche sowie Verschiebungen innerhalb des Sortiments sind begrenzt durch die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.09.2008. Die Zulässigkeit ist in diesem Fall nur gegeben, wenn u.a. die Versorgung der Bevölkerung, die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, die verkehrlichen Verhältnisse durch ein Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind auf Kerngebiete und für sie festgesetzte Sondergebiete beschränkt und daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – nicht zulässig. Die räumliche Begrenzung des Einzelhandels in der Lochermühle zielt zudem darauf, dass sich an städtebaulich nicht integrierter Stadtrandlage kein weiteres Versorgungszentrum bildet.

Im östlichen Teil des Plangebietes *GE 2* haben sich bislang keine derartigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Hier wurden Ausnahmeregelungen für bestimmte Sonderformen des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels festgesetzt. Die Ausnahmeregelung für

- Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZB 47.52) auf einer Verkauf- und Ausstellungsfläche von max. 250m² pro Betrieb und
- Handel mit Kraftwagen, Kraftwagenteilen und Kraftwagenzubehör (WZB 45.1 und 45.3) dient der planungsrechtlichen Bestandssicherung der Betriebe GEWE Selecta mit der Ausstellung von Wintergärten u.a. (Kürtener Straße 7b), Automobil Melchert (Kürtener Straße 29) mit einem Gebrauchtwagenhandel sowie bereits genehmigter Vorhaben für den Verkauf von Automobilzubehör (Kürtener Straße 27). Negative städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund dieser Regelungen nicht zu erwarten, da die angebotenen Sortimente nicht zentrenrelevant sind. Andere Sortimente sind hingegen nicht zulässig.

Zur täglichen Versorgung der Mitarbeiter der im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen sind Kioske mit einer Verkaufsfläche von maximal 30m² ausnahmsweise zulässig. Angesichts der geringen Verkaufsflächen können negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und das nächstgelegene Nahversorgungszentrum in Herkenrath ausgeschlossen werden.

Eine weitere Ausnahmeregelung betrifft den Einzelhandel durch Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und deren Fläche deutlich unter

der Größe der Geschossfläche der genannten Betriebe liegt sowie eine Fläche von 800m² pro Betrieb nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 i.V.m. 9 BauNVO). Diese Festsetzung berücksichtigt betriebswirtschaftliche Interessen der Gewerbebetriebe, die vor Ort produzierte, verarbeitete oder veränderte Waren anbieten und folgt zudem der Empfehlung des als Gutachten aufzufassenden Einzelhandelskonzeptes (Stadt + Handel, S. 184). Diese Art von Einzelhandel ist weder mit negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in Sand noch der Zentren Bergisch Gladbachs verbunden sowie nicht verkehrsintensiv.

4.2.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet wurden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Bachaue“, „Waldsaum“, „Pufferzone Naturdenkmal“ festgesetzt. Die Grünflächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum und sollen nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Derzeit führt ein öffentlich zugänglicher Wanderweg am nördlichen Rand des Plangebietes entlang, der eine Fußwegeverbindung zwischen der Stadtmitte und Herrenstrunden talaufwärts herstellt.

Die Festsetzung einer Bachaue dient der Sicherung der offen verlaufenden Strunde einschließlich eines Schutzstreifens. Dieser Schutzstreifen zur Bachaue weist unterschiedliche Breiten auf, da einzelne Betriebe mit ihren Betriebs-, Stellplatzflächen bzw. Gebäuden bereits unmittelbar an den Bach bzw. das angrenzende Naturschutzgebiet heranragen. Eine nachträgliche Überplanung dieser Betriebsflächen wurde nicht vorgenommen, da hier die Interessen der Gewerbetreibenden an reibungslosen Betriebsabläufen bzw. der Aufrechterhaltung des jeweiligen Betriebes überwiegen. Die Festsetzung einer Bachaue knüpft räumlich an die festgesetzte Bachaue im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2151 – Obere Hauptstraße – an.

Die Festsetzung des Waldsaums dient dem Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden Wald, der als Naturschutzgebiet geschützt ist. Der Schutzstreifen Waldsaum erreicht eine Breite von 5m. Der Schutzstreifen kann dem natürlichen Retentionsprozess überlassen werden oder mit niedrig wachsenden Pflanzen begrünt werden. Eine Durchgängigkeit über die gesamte nördliche Plangebietsgrenze konnte aufgrund der überwiegenden Interessen des Gewerbetreibenden auf den Grundstücken Kürtener Straße 25 und 29 nicht erreicht werden.

Auf die Festsetzung einer durchgängigen Bachaue mit Bachverlauf entlang der Grundstücksgrenzen Kürtener Straße 13 / 25 bzw. nördlich des Grundstücks Kürtener Straße auf der Grundlage einer Gewässerausbauplanung des Büros Eckle + Schmelzer (Bergisch Gladbach) wurde verzichtet, da diese Maßnahme als mittel- bis langfristig finanziell nicht realisierbar eingestuft wird. Die notwendige Kofinanzierung durch die Bezirksregierung Köln als Fördermaßnahme Naturschutz konnte nicht in Aussicht gestellt werden.

Die im Eingangsbereich der Lochermühle vorzufindende Blutbuche ist als Naturdenkmal gemäß Landschaftsgesetz NW geschützt. Ein dauerhafter gesunder Erhaltungszustand des Baumes ist daher sicherzustellen. Zum Schutz des Wurzelbereichs des Naturdenkmals wurde die derzeit noch nicht versiegelte und durch Stellplätze genutzte Fläche rund um die Blutbuche als Grünfläche festgesetzt. Weitere Maßnahmen bzw. Auflagen erfolgen, soweit zum Schutz des Naturdenkmals erforderlich, im konkreten Baugenehmigungsverfahren.

4.2.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB)

Anlass

Das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sind hinsichtlich des Straßenverkehrslärms vorbelastet. Um zu gewährleisten, dass bei Festsetzung eines Gewerbegebietes die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden, wurde die Lärmvorbelastung im Plangebiet und des Umfeldes im Rahmen eines Gutachtens des Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid) untersucht. Ergebnis der Untersuchung ist die „Schalltechnische Untersuchung“ vom 10.08.2010. Aus den Lärmpegelmessungen und -berechnungen wurden unter Berücksichtigung der entsprechenden Regelwerke – DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) – Empfehlungen in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Immissionsschutz abgeleitet. Für die Beurteilung der vom Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), für die von den gewerblichen Betrieben im Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) zu Grunde gelegt

Ergebnisse

Die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche liegen bis auf einen südlichen Randbereich entlang der Kürtener Straße alle unterhalb der für Tages- und Nachtzeiten maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005. Der Vergleich der Beurteilungspegel der aktuellen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet unterschritten werden. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete einzuhalten, ergeben sich für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zur Tageszeit (6 Uhr – 22 Uhr) keine Einschränkungen. Zur Nachtzeit (22 Uhr – 6 Uhr) sind gewerbliche Nutzungen in den vom Gutachter vorgeschlagenen Teilflächen TF 1 – 5 und TF 7 bis 10 nur eingeschränkt bzw. in schalloptimierten Maße möglich.

Festsetzungen

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in Gebäuden wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) (s. Stöcker, S. 19, Kap. 4.3.1). Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes wurde weiterhin festgesetzt, dass in den beiden Lärmpegelbereichen III und IV des Plangebietes die Außenbauteile schutzwürdiger Räume bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen haben. Ausnahmen von den Festsetzungen sind möglich, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Als aktive Schallschutzmaßnahmen wurde festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der vorliegenden schallimmissionstechnischen Untersuchung nachzuweisen ist, dass die Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.8.1998) eingehalten werden. Zudem wurde das Gewerbegebiet Lochermühle hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Emissionen kontingentiert.

4.3 Verzicht auf Festsetzungen

Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 2 und 11 BauGB) wurde verzichtet, da derartige Festsetzungen städtebaulich zur Erreichung der vorrangigen und se-

kundären Ziele des Bebauungsplans der Aufrechterhaltung eines Gewerbegebietes und der Steuerung des Einzelhandels nicht erforderlich sind. Bei dem Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in Bezug auf die vorgenannten Kriterien richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Orts- und Landschaftsbild des Strundetals ist angesichts des eng eingeschnittenen Tales wesentlich von der gewerblichen Nutzung der Lochermühle bestimmt. Eine Begrenzung der Gebäudehöhen erfolgt nicht. Da eine Betriebsflächenexpansion in der Lochermühle nur geringfügig in der Fläche erfolgen kann, wird den ansässigen Betrieben eine Höhenentwicklung im Rahmen der Einpassung nach § 34 BauGB zugestanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht festgesetzt, da die Grundstücke im Plangebiet bebaut sind, sich eindeutig nach den Grundsätzen des § 34 BauGB bestimmen lassen und eine städtebauliche Neuordnung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Aus diesem Grund wurden auch auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet. Für sämtliche Grundstücke im Plangebiet ist die verkehrliche Erschließung bereits gesichert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die städtische Kanalisation einzuleiten. Die nahezu vollständige Versiegelung der gewerblichen Grundstücke und die im Plangebiet liegenden Altlastenverdachtsflächen erlauben keine Versickerung der auf den Grundstücken fallenden Niederschläge. Die Einleitung der Niederschläge in die städtische Kanalisation entspricht der derzeitig praktizierten Art der Entwässerung.

5. Eingriff / Ausgleich

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt gegenüber dem jetzigen Zustand nach den Bestimmungen des § 34 BauGB unverändert. Das festgesetzte Gewerbegebiet beschränkt sich auf Flächen, die derzeitig nahezu vollständig durch Stellplatz- und Betriebsflächen versiegelt sind. Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen ergibt sich durch den Bebauungsplan daher nicht.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung der Artenschutzbelange erfolgte auf Basis einer Bewertung der planungsrelevanten Arten in NRW (Entwurf Dr. Ernst- Friedrich Kiel vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW). Im Plangebiet befinden sich nach erster Einschätzung im Rahmen von Ortsbegehungen keine planungsrelevanten Arten. Die im Plangebiet befindlichen alten Gebäude können potenziell mit streng geschützten Fledermausarten besiedelt werden. Zu den im Umfeld des Plangebietes möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten ist nichts Näheres bekannt. Im Bereich der Strunde bis zur kanalisierten Stelle wurde im Juli 2010 die Wasseramsel beobachtet. Die Wasseramsel ist eine Art der Roten Liste NRW, jedoch keine planungsrelevante Art, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung bedarf.

Erhebliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Von dem Abreißen alter Gewerbehallen könnten Fledermäuse betroffen sein. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass in diesem Fall der Erhaltungszustand der betroffenen Ar-

ten in der biogeographischen Region gefährdet ist. Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die im Plangebiet beobachtete Wasseramsel zu rechnen.

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, für das Gebiet der Lochermühle („Strundepark“), dem ehemaligen Standort einer Wollspinnerei, den Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – aufzustellen, um das Gewerbegebiet für Flächen für Gewerbenutzung, Dienstleistung und Verwaltung zu sichern, den bestehenden Einzelhandel räumlich zu begrenzen sowie weiteren Einzelhandel auszuschließen.

Zur Sicherung der im Plangebiet liegenden ökologisch wertvollen Grünflächen setzt der Bebauungsplan Grünflächen fest. Die Grünflächen befinden sich außerhalb der Betriebsgrundstücke im Bereich der Bauauae der Strunde (westlicher und östlicher Teilbereich), am nördlichen Rand des Plangebietes angrenzend zum Naturschutzgebiet „Strundetal“ sowie im Bereich des Kreisverkehrs an der Kürtener Straße.

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, nach der das Plangebiet aktuell mit gewerbegebietstypischen Nutzungen entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bebaut werden kann. Das Ausmaß der Bebauung (bauliche Höhe, Grundfläche, Bauvolumen, Geschossfläche) ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – nicht.

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die Planung sind insbesondere die Regelungen der folgenden Fachgesetze und Fachpläne relevant:

a) § 51a Landeswassergesetz NW bestimmt, dass das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer **einzuleiten** ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

b) Gemäß § 20 Landschaftsgesetz NW dienen im Landschaftsplan festgesetzte **Naturschutzgebiete**

- der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Biotopen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen oder
- dem Schutz der Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit einer Fläche oder eines Landschaftsbestandteils.

Naturdenkmale werden als Einzelschöpfungen der Natur festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz

- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen oder

- wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit **erforderlich** ist (§ 22 Landschaftsgesetz NW).

c) § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (...) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so **zuzuordnen** sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, insbesondere (...) unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich **vermieden** werden.

d) Der Landschaftsplan „Südkreis“ setzt unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend ein Naturschutzgebiet (NSG GL_2.1-7, „Strundetäl“) fest. Zweck der Festsetzung ist „der Erhalt und die Entwicklung der Biotop- und Standortvielfalt des wertvollen Waldmeister-Perlgras-Buchenwaldes auf Kalklehmböden.“ Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine nach Landschaftsplan unter Naturdenkmalschutz gestellte Blutbuche (ND 2.3(I)-21).

Die vorab genannten Ziele des Umweltschutzes wurden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Schutz des Naturschutzgebietes „Strundetäl“ durch die Festsetzung eines 5m breiten Pufferstreifens,
- Schutz des offenen Fließgewässers Strunde durch die Festsetzung einer Bachaue einschließlich eines Schutzstreifens,
- Nachrichtliche Übernahme des nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen geschützten Naturdenkmals (Blutbuche),
- Schutz der Gewerbetreibenden des Plangebietes und der Anwohner der umliegenden Wohn- und Mischgebiete durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen und
- Schutz der klimatischen Funktionen des Strundetals, des Landschaftsbildes durch den Verzicht auf die Ausweitung von Baurechten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der Umweltmedien

Geologie

Das Plangebiet befindet sich über verkarstungsfähigem Gestein, das von fluvialen Ablagerungen mit Torfeinlagerungen bedeckt ist.

Boden

Der Bodentyp im Plangebiet ist Gley und Naßgley, stellenweise Gley-Braunerde aus schluffig-lehmigen Bachablagerungen über Ton-, Schluff- und Sandstein. Die Bodenart wird als schluffiger Lehm bezeichnet, z.T. sandig, tonig und steinig mit einer Mächtigkeit von 3 – 15dm. Diese natürlich vorkommenden Böden sind heute durch bauliche Tätigkeiten fast vollkommen überprägt.

Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert. Es handelt sich hierbei um die Altablagerung

- Nr. 88 „Lochermühle“ im östlichen Teilbereich und um die Flächen
- Nr. 189 „Lochermühle“ und
- Nr. 199 „AHC Oberflächentechnik“.

Die Verdachtsfläche Nr. 88 wurde mit überwiegend inerten Material (Erdaushub mit Bauschuttanteilen) ca. 3,5m aufgefüllt und anschließend teilweise bebaut. Eine entnommene, nicht repräsentative Bodenmischprobe im Rahmen eines Bauvorhabens aus 1992 ergab keine Auffälligkeiten. Bei der Verdachtsfläche Nr. 189 handelt es sich um den alten Gewerbestandort einer Wollspinnerei, der in der Folge durch verschiedene handwerkliche Betriebe genutzt wurde. Hierzu liegen Untersuchungen des Rheinisch-Bergischen Kreises aus dem Jahr 1994 vor. Die Ergebnisse zeigen, dass im Untergrund und in der seinerzeit vorhandenen Bausubstanz verschiedene Belastungen vorhanden waren. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Umnutzung des Geländes und dem weitestgehenden Abbruch der Altbausubstanzen und der Errichtung neuer Gebäude die festgestellten Belastungen entfernt worden sind. Die betreffende Fläche ist heute überwiegend überbaut bzw. als Parkplatz- und Verkehrsfläche versiegelt. Die Verdachtsfläche Nr.199 ist Teil der ausgewiesenen Fläche Nr.189.

Offene Gewässer und Grundwasser

Die Strunde durchquert das Plangebiet in den Randbereichen als offenes Fließgewässer, im zentralen Bereich kanalisiert. Die Strunde unterliegt den Schutzbestimmungen des Landeswassergesetzes NW. Eingriffe in die Morphologie (den Gewässerverlauf des Baches), Einleitungen in das Gewässer u.a. sind nach Landeswassergesetz genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet liegt im Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters. Die Grundwasserflurabstände liegen nach erster Einschätzung zwischen 1,0 und 2,5m. Eine angesichts der gewerblichen Nutzungen mögliche Gefährdung des Grundwassers ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben, da die Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes vollständig in das öffentliche Kanalnetz erfolgt.

Biotope

Der Vegetationsbestand im Plangebiet ist auf kleine Bereiche entlang der offenen Strunde – hier finden sich auentypische Gehölze (Erlen, Weiden, Eschen u.a.) –, Flächen um die nahe des Kreisverkehrs stehende Blutbuche, auf wenige Bäume (Ahorn, Eichen, Pappeln) sowie das Verkehrsgrün am Parkplatz beschränkt. Nur die Blutbuche und die Strundeau besitz eine höhere ökologische Bedeutung.

Artenschutz

Die Prüfung der Artenschutzbelange erfolgte auf Basis einer Bewertung der planungsrelevanten Arten in NRW (Entwurf Dr. Ernst- Friedrich Kiel vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW). Im Plangebiet befinden sich nach erster Einschätzung im Rahmen von Ortsbegehungen keine planungsrelevanten Arten. Die im Plangebiet befindlichen alten Gebäude können potenziell mit streng geschützten Fledermausarten besiedelt werden. Zu den im Umfeld des Plangebietes potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ist nichts Näheres bekannt. Im Bereich der Strunde bis zur kanalisiertem Stelle wurde im Juli 2010 die Wasseramsel beobachtet. Die Wasseramsel ist eine Art der Roten Liste NRW, jedoch keine planungsrelevante Art, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung bedarf.

Klima

Das Strundetale besitzt als Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes für die Innenstadt Bergisch Gladbachs eine große Bedeutung. Die klimawirksamen Funktionen des Strundetals sind bereits aufgrund der bestehenden Gewerbegebäude in der Lochermühle eingeschränkt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Strundetals ist derzeit geprägt durch die Talaue, die buchenbestandenen Berghänge und die Gewerbegebäude der Lochermühle sowie die angrenzenden Einzelgehöfte des Strundetals (Häuser Dombach, Industriemuseum u.a.).

Luftverunreinigung

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der einer Ballungsrandzone. Zu den Bereichen des Plangebietes, die an der Hauptstraße und der Kürtener Straße liegen, liegen Daten der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) vor. Die Schadstoffbelastungen erreichen für Feinstaub (PM 10) 65%, für Stickstoffdioxid (NO₂) 95% der Grenzwerte der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV).

Lärmimmissionen

Eine grobe Ersteinschätzung des Plangebietes ergab, dass das Gebiet durch die Betriebsausübung der im Plangebiet ansässigen gewerblichen Betriebe und durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße L 186 (Hauptstraße / Kürtener Straße) hinsichtlich des Lärms vorbelastet ist. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich schutzwürdige Nutzungen. Unmittelbar westlich und südlich grenzen an das Plangebiet ein Mischgebiet bzw. ein Wohngebiet an. Die Lärmvorbelastungen des Plangebietes wurden anhand einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker (Burscheid) mit Abschlussbericht vom 10.08.2010 gutachterlich untersucht und hinsichtlich des Schutzanspruches der im Plangebiet planungsrechtlich ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen und Arbeitsräume und der Wohnbevölkerung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete bewertet. Aus den Untersuchungsergebnissen wurden schließlich Empfehlungen in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Lärmimmissionsschutz abgeleitet.

Zur Ermittlung der Straßenlärmemissionen innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes wurde auf aktuelle Straßenverkehrszählungen des Jahres 2010 zurückgegriffen. Die Schallausbreitung wurden auf der Grundlage eines digitalen Berechnungsmodells mittels eines Berechnungsprogramms ermittelt. Zur Ermittlung der Gewerbelärmemissionen und der Bestimmung von Lärmemissionskontingenten wurde an mehreren Standorten in und außerhalb des Plangebietes Messungen durchgeführt und die lärmrelevanten Auflagen der Baugenehmigungen der gewerblichen Betriebe anhand einer Recherche von Bauakten ermittelt. Für die Beurteilung der vom Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), für die von den gewerblichen Betrieben im Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) herangezogen.

Die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsräusche liegen – bis auf einen Randbereich entlang der Kürtener Straße – sämtlich unterhalb der für Tages- und Nachtzeiten maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Der Vergleich der Beurteilungspegel der aktuellen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet sowie in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten unterschritten werden.

Lichtimmissionen

Im Plangebiet sind die folgenden künstlichen Lichtquellen vorhanden:

- Straßenbeleuchtung an der Kürtener Straße,
- Parkplatzbeleuchtung,
- flächige Reklameschilder,
- beleuchtete Verkaufsräume und
- eine angestrahlte Dachfläche (Gebäude Kürtener Straße 15).

Über die konkreten Auswirkungen dieser Lichtquellen auf die Population lichtempfindlicher und schutzwürdiger Tierarten liegen keine näheren Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass einzelne Tierarten wie Vögel und Insekten von den Lichtimmissionen der Gewerbebetriebe negativ beeinflusst werden bzw. in ihrem Bestand dezimiert werden. Diesbezüglich ergeben sich jedoch durch den Bebauungsplan keine Änderungen gegenüber der Ist-Situation.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Derzeit ist das Plangebiet fast flächendeckend durch gewerbliche Nutzungen mit einer beinahe vollständigen Versiegelung gekennzeichnet. Auswirkungen, die mit diesen Eingriffen zusammenhängen können, sind bereits vor der planerischen Entscheidung eingetreten und insofern in ihrer Erheblichkeit für die Umweltbelange nicht mehr zu beurteilen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Vorhaben zukünftig im Rahmen einer Gewerbegebietsnutzung in Verbindung mit den ergänzenden Bestimmungen des § 34 BauGB zulässig. Änderungen gegenüber dem Ist-Stand ergeben sich in Bezug auf die Umweltbelange lediglich durch die Einschränkung der von den Betrieben im Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können die folgenden Auswirkungen auf die Umweltbereiche Boden/Altlasten, Biotope, Klima, Landschaftsbild, Immissionen und das Naturschutzgebiet verbunden sein:

Boden / Altlasten

Hinsichtlich des Bodens / der Altlasten sind durch die Planung keine erheblichen Änderungen zu erwarten.

Biotope

Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die nördlich und östlich angrenzenden Hangwälder und Auenbereiche des Naturschutzgebietes „Strundetal“ sind angesichts des im Bebauungsplanentwurf festgesetzten, nicht durchgängigen und lediglich 5m breiten Schutzstreifens nicht auszuschließen.

Artenschutz

Erhebliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Von dem vereinzelt Abriss alter Gewerbehallen könnten Fledermäuse betroffen sein. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass in diesem Fall der Erhaltungszustand der betroffenen Arten in der biogeographischen Region gefährdet ist. Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die im Plangebiet beobachtete Wasseramsel zu rechnen.

Klima

Veränderungen des Mikroklimas im Strundetal und in der tiefer gelegenen Stadtmitte ergeben sich im Rahmen der baulichen Veränderungen, die sich üblicherweise auf gewerblichen Grundstücken entsprechend den individuellen Bedürfnissen der Gewerbetreibenden vollziehen (Erweiterungen von Produktionsgebäuden, Umbau, Aufstockung, Abriss von Gebäudeteilen, zeitweilige Leerstände u.a.). Bei im Rahmen der Regelungen des § 34 BauGB möglichen Neubebauung bzw. Erweiterung des Gebäudebestandes kann dies zu einer Verschlechterung der Durchlässigkeit von Kaltluftströmen führen und damit die Klimaverhältnisse in der Stadtmitte von Bergisch Gladbach negativ beeinflussen. Diese klimatischen Veränderungen bewegen sich nach erster Einschätzung im nichtmessbaren Bereich.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Strundetals wurde in der Vergangenheit durch die Bebauung der Lochermühle stark verändert. Die aufgrund des Bebauungsplans zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes durch mögliche zusätzliche Gebäude und vereinzelt Aufstockungen im Plangebiet sind demgegenüber als untergeordnet einzuschätzen. Was die Ver-

änderungen des Landschaftsbildes betreffen, ergeben sich nach der Planung keine Änderungen in Bezug auf die Ist-Situation.

Luftreinhaltung

Für den Umweltbelang Luftreinhaltung ist durch die Planung keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

Lärmimmissionen

Gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109, zuzuordnen. Für die Festlegung der Lärmpegelbereiche wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel der Tagesimmissionen des Straßen- und Gewerbelärms addiert. Im Ergebnis zeigt sich für das Plangebiet eine Einstufung in Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109. Insgesamt wurden für 13 Teilflächen anhand 12 ausgewählter Immissionsorte die Bauflächen hinsichtlich der Lärmemissionen kontingentiert. Vorsorglich wurde an zwei westlich gelegenen Immissionsorten (Io2 und Io3) das Immissionskontingent um 6 dB reduziert, um künftig mögliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, die aufgrund von Gewerbeaktivitäten die außerhalb des Plangebietes stattfinden können, zu vermeiden. Das Ergebnis zeigt, dass auf fast allen Flächen im Plangebiet eine typische gewerbliche Nutzung am Tag möglich ist. Auf einigen Teilflächen ist die gewerbliche Nutzung in der Nacht nur eingeschränkt oder in schalloptimiertem Maße möglich.

Lichtimmissionen

Künftig kann sich aufgrund zusätzlicher bzw. neuer Bebauung auch die Lichtimmission z. B. durch neue Straßenbeleuchtung, zusätzliche Ampelanlagen oder Reklameschilder verändern bzw. erhöhen.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Situation im Plangebiet hinsichtlich der Umweltbelange den heute bereits rechtlich möglichen Eingriffen unterliegen. Es wären weitere Eingriffe im Rahmen weiterer Genehmigungen nach § 34 BauGB möglich. Im Vergleich zur Durchführung der Planung ist die Situation ähnlich. Es ergibt sich nur dann eine erheblich verschlechterte Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes, wenn die zukünftigen Nutzungen / Änderungen wesentlich vom aktuellen Zustand abweichen und mit erheblichen Auswirkungen verbunden sind. In beiden Fällen ist der Erhalt und Schutz der noch vorhandenen Grünflächen und der Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes ausschlaggebend. Dieser Zustand ist im Rahmen des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen privater Grünflächen eher zu gewährleisten als bei Nichtdurchführung der Planung.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes

Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in die Umweltbelange Offene Fließgewässer und Grundwasser, Geologie / Boden / Altlasten, Biotope, Klima und Landschaftsbild kann durch folgende Maßnahmen / Auflagen vermieden bzw. vermindert werden.

- Boden / Altlasten: Auf Grund der vorhandenen wie geplanten gewerblichen Nutzung in Verbindung mit weitestgehender Versiegelung verbleibender Außenbereiche ergibt sich aus fachlicher Sicht kein akuter Handlungsbedarf. Bei künftiger Bebauung sind anfallende

Aushubmassen abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß nach Kreislaufwirtschaftsgesetz / Abfallgesetz zu behandeln. Da künftige Baugenehmigungen nach § 34 BauGB i. V. m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3311 – Lochermühle – erfolgen, ist eine Einzelfallbeurteilung hinsichtlich eventueller Bodenbelastungen durch entsprechende Beteiligung der Fachstellen möglich.

- Schutz des Fließgewässers Strunde: Zum Schutz der Strunde wurden die Bereiche, in denen die Strunde offen verläuft, als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bachau“ festgesetzt.
- Grundwasserschutz: Zum Schutz des Grundwassers sind die im Plangebiet anfallenden Niederschläge und das Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten.
- Naturschutz: Zum Schutz des Naturschutzgebietes „Strundetal“ wurde ein Schutzstreifen von 5m am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.
- Baumschutz: Im Kronentraufbereich der als Naturdenkmal eingetragenen Blutbuche sind sämtliche Eingriffe in den Wurzelbereich zu vermeiden (Kronentraufbereich + 1,50). Der Wurzelbereich und Standort des Baumes ist gemäß der DIN 18020, der RASLT 4 und der ZTV Baumpflege bei angrenzenden Baumaßnahmen zu schützen.

5. Eingriffsbewertung

Die Eingriffsregelung ist nur 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 Eingriffes des Bebauungsplanes Nr. 3311 – Lochermühle – ist davon auszugehen, dass heute schon fast flächendeckend gewerbliche Nutzungen unterschiedlicher Art einhergehend mit überwiegender vorhandener Versiegelung, die nach § 34 BauGB genehmigt wurden, bestehen. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach bereits vor der Entscheidung durch den Bebauungsplan erfolgt bzw. zulässig gewesen. Ein neuer Eingriff ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden.

6. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistung und Verwaltung, um für zukünftige ansiedlungsbereite Unternehmen ausreichend Flächen zur Verfügung zu haben. Diese Zielsetzung könnte auch durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an anderer Stelle im Gebiet der Stadt Bergisch Gladbach umgesetzt werden. Dies wäre jedoch mit erheblich größeren Umweltauswirkungen verbunden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im östlichen Teilbereich der Lochermühle ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken, ohne Alternative.

7. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es sollte insbesondere überprüft werden, inwieweit die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen ihre Schutzziele erfüllen und erhebliche Auswirkungen auf die Strunde und

das angrenzende Naturschutzgebiet vermieden werden können. Die Überprüfung sollte sich konkret auf die folgenden Inhalte beziehen:

- den Schutz der noch geöffneten Strunde im Bereich der festgesetzten Grünflächen (Schadstoffeintrag, Erhalt der Vegetation etc.),
- die Funktion des 5m-Streifens an der nördlichen Plangebietsgrenze als Puffer gegen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet,
- den Schutz des Wurzelbereiches der Blutbuche ist gemäß der DIN 18020, der RASLT 4 und der ZTV Baumpflege bei angrenzenden Baumaßnahmen.

Es sollte sichergestellt werden, dass bei einer Erweiterung/Veränderung der Bebauung weiterhin zum Schutz des Grundwassers Niederschlagswasser in das Kanalnetz eingeleitet wird und nicht versickert. Zudem sollte sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der Lichtimmissionsrichtlinie NRW und die Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung im Anhang der Lichtimmissionsrichtlinie eingehalten bzw. beachtet werden. Diese Ziele sollten im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauphase von Vorhaben, ansonsten durch regelmäßige Ortsbesichtigungen alle ein bis zwei Jahre überprüft werden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes *GE 1* und *GE 2* im Bereich der vorhandenen Gewerbeflächen an der Lochermühle (Strundepark) vor. Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gewerbegebiet für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Verwaltung zu entwickeln und zu sichern und weiteren Einzelhandel auszuschließen. Die Bereiche der noch geöffneten Strunde und des Naturdenkmals Blutbuche werden als Grünflächen festgesetzt. Ein 5m breiter Schutzstreifen zum nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet "Strundetal" wird festgesetzt.

In der Bestandserfassung und Prognose des Umweltzustandes werden die Umweltbelange Geologie / Boden / Altlasten, Wasser und Grundwasser, Biotop / Artenschutz, Klima, Landschaftsbild und Immissionen (Luftreinhalte, Lärm, Licht) hinsichtlich erheblicher Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan erfordert verschiedene Maßnahmen. Zum Grundwasserschutz sollte auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet verzichtet werden und zukünftig weiterhin an das Kanalnetz angeschlossen werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Strunde sollte ebenfalls vermieden werden. Zum Baumschutz sollten im Kronentraufbereich der Blutbuche sämtliche Eingriffe in den Wurzelbereich vermieden werden.

Außerdem sollten im Hinblick auf zu vermeidende Auswirkungen auf die Umweltbelange zukünftige Vorhaben bezüglich Art, Maß und Bauweise (Gebäudehöhe, Gebäudestellung, Abbruch, Gewerbeart usw.) im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Beteiligung der Fachstellen beurteilt werden. Dabei sind insbesondere Auswirkungen auf die Strunde und das angrenzende Naturschutzgebiet zu beachten.

Mit dem Bebauungsplan ist kein neuer Eingriff verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits im Rahmen der gewerblichen Nutzung vor der Entscheidung durch den Bebauungsplan erfolgt bzw. zulässig gewesen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen soll insbesondere überprüft werden, inwieweit die im Bebauungsplan festgesetzten, privaten Grünflächen ihre Schutzziele erfüllen und erhebliche Auswirkungen auf die Strunde und das angrenzende Naturschutzgebiet vermieden werden können.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 25.08.2010

Stephan Schmickler
Stadtbaurat