

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0207/2013**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	23.05.2013	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 2449 - Ehemaliges Wachendorff-Gelände -**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) ist der

**Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände –**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

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

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

**Bebauungsplans Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände –**

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

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Vorentwurf sowie eine Entwurfsvariante zum Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – waren zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 25.11.2010. Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.11. bis 28.12.2010 durchgeführt. Von Seiten der Bürger ging eine Stellungnahme ein. Zugleich wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien dieser Schreiben sowie der vorliegenden Gutachten (Schalltechnische Untersuchung, Altlastenuntersuchungen) sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

### **1. Mischgebietsausweisung**

#### **Kurzfassung**

Die IHK sieht die geplante Nutzungsmischung als problematisch an und schlägt vor, das Plangebiet vollständig als Gewerbegebiet (GE) auszuweisen.

Bei einer Mischgebietsausweisung (MI) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit sei fraglich, ob z.B. Gastronomiebetriebe und kleinteiliges Gewerbe wie vorgesehen umgesetzt werden können. Gastronomiebetriebe seien üblicherweise auch in den Abendstunden stark frequentiert und mit einer entsprechenden Geräuschkulisse (Unterhaltung der Gäste, An- und Abfahrgeräusche) verbunden. Im Falle von kleinteiligem, verarbeitendem Gewerbe sei ebenfalls mit zumindest vorübergehenden Geräuschemissionen zu rechnen, durch die sich andere gewerbliche Nutzer oder Bewohner – gerade in einem hochwertigen Ambiente – gestört fühlen werden. Da im Rahmen von Baugenehmigungen im Mischgebiet auf nicht störende Betriebe zu achten sei, bestehe die Gefahr, dass sich ein faktisches Wohngebiet entwickle und eine allgemeine gewerbliche Entwicklung für dieses Gebiet verloren gehe. Auch auf den nördlichen Bereich des Plangebietes (geplante Ausweisung als Gewerbegebiet) würden die schützenswerten Neunutzungen des benachbarten Mischgebietes ausstrahlen und störungsgerechte gewerbliche Nutzungen verhindern.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes und der damit verbundenen Wohnnutzung würden auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Umfeld immer weiter eingeschränkt. Insbesondere weist die IHK auf die mit dem benachbarten Saal 2000 verbundenen Lärmimmissionen und die sich dadurch bereits heute abzeichnenden Konflikte mit einer zukünftigen Neubebauung in Form einer hochwertig gestalteten Wohnnutzung hin: große Feiern am Wochenende mit An- und Abfahrt und Aufenthalt der Gäste vor den Halleneingängen, unzureichende Anzahl an Parkplätzen, gemeinsame Erschließungsstraße, Eingang an der Ostseite Richtung geplanter Wohnbebauung. Die derzeitigen gewerblichen Nutzungen auf dem Wachendorff-Gelände ließen sich – im Gegensatz zu der geplanten Wohnnutzung – mit der „Saal 2000-Nutzung“ vereinbaren.

Die Eigentümerin der Flurstücke Nr. 2127 und 402/56 nordöstlich des Plangebietes erhebt aufgrund der gewerblichen Nutzung ihres Grundstückes Bedenken hinsichtlich der an ihrer westlichen Grundstückseite geplanten Wohnbebauung. Sie befürchtet insbesondere Konflikte

zwischen der Nutzung des südlichen Flurstücks Nr. 402/56 als offenes Baulager mit Maschineneinsatz zur Be- und Entladung und der angrenzend geplanten Wohnnutzung. Dieses Flurstück sei mit der Anlage eines Waschteiches zur Papierwäsche mehrere Jahrzehnte durch die Firma Wachendorff gewerblich genutzt worden. Die Einwenderin habe es 1993 erworben und 1996 eine Baugenehmigung für eine Verfüllung erhalten. Seitdem werde das Grundstück als offenes Baulager genutzt. Der Betrieb sei eigens aufgrund der Problematik Gewerbe – Wohnen vor ca. 20 Jahren von der nördlichen Seite der Ferdinandstraße auf die südliche Seite verlagert worden.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten auf dem ehemaligen Wachendorff-Gelände ist das Ergebnis einer im November 2006 durchgeführten Expertenwerkstatt und der darauf aufbauenden Markt- und Standortstudie der CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH mit anschließendem Wettbewerbsverfahren, welches jedoch nicht zu Ende geführt werden konnte. Mit der Entwicklung des Wachendorff-Geländes sollen Entwicklungsimpulse für den gesamten Stadtteil Gronau gesetzt werden. Dies ist mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten eher zu erreichen als mit einer reinen gewerblichen Nutzung. Für ein hochwertiges und attraktives Stadtquartier an der Strunde ist die Einbindung einer Wohnnutzung unentbehrlich.

Da sich im näheren Umfeld (z.B. Schluchterheide, Im Wiesenfeld) bereits Wohnnutzung befindet, sind die Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung am Standort teilweise bereits eingeschränkt. Für stark emittierende Betriebe sind daher Standorte außerhalb eines solchen Bebauungszusammenhangs zu favorisieren. Im Frühjahr 2012 wurde zudem für das Wachendorff-Gelände sowie das westlich angrenzende Plangebiet Kradepohl ein Rahmenkonzept erstellt, welches potenzielle Nutzungen am Standort untersucht hat. Eine rein gewerbliche Nutzung wurde aufgrund von Vermarktungsproblemen und der ungünstigen Lage zur Autobahn verworfen. Stattdessen ist für das nördliche Baufeld nunmehr die Ausweisung eines Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung in Verbindung mit betreutem Wohnen und für die übrige Fläche die Festsetzung eines Mischgebietes (im Westen konkretisiert durch ein Sondergebiet Parkhaus, vgl. Begründung zum Bebauungsplan) vorgesehen.

Hinsichtlich potenzieller Konflikte mit dem benachbarten Saal 2000 sowie anderer gewerblicher Nutzungen wird auf die schalltechnische Untersuchung der ADU Cologne vom 23.04.2013 sowie auf die Stellungnahme des Bürgermeisters zu Punkt 9. Immissionsschutz verwiesen.

Für die Nutzung des Flurstücks Nr. 402/56 als offenes Baulager gab es in der Vergangenheit keine Genehmigung, lediglich die Auffüllung des ehemaligen Teiches wurde zum damaligen Zeitpunkt positiv beschieden. Bei einem Gerichtstermin vor Ort im Juni 2011 erhielt die Grundstückseigentümerin die Auflage, bis zum 31.12.2011 einen Bauantrag für die Nutzung des Flurstücks einzureichen. Dies ist erfolgt, das Antragsverfahren konnte jedoch aufgrund von Nachforderungen und ausstehenden Stellungnahmen noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Die von der Eigentümerin befürchteten Immissionskonflikte wurden ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung der ADU Cologne vom 23.04.2013 behandelt. Hierauf wird verwiesen. Für das Flurstück wurde in der Untersuchung ein pessimaler Ansatz gewählt, so dass innerhalb der Fläche noch die für Gewerbegebiete geltenden Richtwerte eingehalten werden. Im Ergebnis ist die auf dem Wachendorff-Gelände geplante Mischgebietsnutzung unter Berücksichtigung dieses pessimalen Ansatzes möglich.

## **2. Nutzung des Flurstücks Nr. 402/585**

### **Kurzfassung**

Die Eigentümerin der Flurstücke Nr. 2127 und 402/56 weist darauf hin, dass die geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 2588 auf einem ehemaligen, verfüllten Teich vorgesehen sei, während eine Bebauung des Flurstücks Nr. 402/585 wegen der hohen Bodenbelastung des Teichgrundes in der Vergangenheit ausgeschlossen worden sei.

Hinsichtlich des Flurstücks Nr. 402/56 sei aufgrund der genehmigten Auffüllung nicht mehr von einer Bachauweitung auszugehen. Zwecks einer Aufhebung des ausgewiesenen Naturschutzgebietes sei die Eigentümerin im Gespräch mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis.

Aus Sicht des Rheinisch-Bergischen Kreises sollte die Planung bezüglich des im Naturschutzgebiet gelegenen, verfüllten Teiches konkretisiert werden.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Für das Plangebiet Ehemaliges Wachendorff-Gelände wurden umfangreiche Gutachten zur Altlastensituation erstellt. Die Fläche wird im Bebauungsplan als entsprechend belastet gekennzeichnet. Bevor die geplante Bebauung umgesetzt werden kann, ist der belastete Boden fachgerecht zu entsorgen. Hierzu enthält der Bebauungsplan ausführliche Hinweise.

Der Kreis hat mit Schreiben vom 15.06.2011 der Grundstückseigentümerin mitgeteilt, dass das Naturschutzgebiet im Bereich des betroffenen Flurstücks im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Landschaftsplan vorbehaltlich einer Beschlussfassung im Kreistag und dem entsprechenden Verfahren aufgehoben werden soll. Dies ist bisher nicht geschehen. Da die Entwicklung der Fläche lange Zeit unklar war, wurde sie aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Eine bauliche Nutzung des Grundstücks ist nunmehr ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Im Rahmen des laufenden Baugenehmigungsverfahrens wurde eine Befreiung vom Naturschutz in Aussicht gestellt.

## **3. Ausschluss von Einzelhandel, Annexhandel**

### **Kurzfassung**

Bezüglich des sog. Annexhandels (Verkauf von Produkten am Standort der Produktion) regt die Handwerkskammer folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan an:

„1. Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebs, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebs (Hauptbetrieb) zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.

2. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150qm umfassen und muss in räumlichem Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

3. Von der Beschränkung nach Nr. 2 ausgenommen ist der Einzelhandel mit neuen oder gebrauchten Kraftfahrzeugen und –teilen.“

Der funktionale Zusammenhang ist dabei nach Ansicht der Handwerkskammer so auszulegen, dass neben selbst hergestellten Waren auch branchenübliches Zubehör verkauft werden kann. Die genannte Höchstverkaufsflächengrenze von 150qm ist ggf. mit Blick auf die ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen anzupassen. Ohne Begrenzung sei bei einem entsprechend großen Hauptbetrieb u.U. ein großflächiger Annexhandel denkbar.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Da im Norden des Plangebietes nicht länger ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt wird, entfällt die Regelung zum Ausschluss des Einzelhandels bzw. zum Annexhandel.

## **4. Grün- und Freiflächen**

### **Kurzfassung**

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass ab der Böschungsoberkante der Strunde ein mindestens 15m breiter Schutzstreifen von allen baulichen Anlagen und gärtnerischen Nutzungen freizuhalten ist. Der Übergangsbereich zwischen dem neu gestalteten Siedlungsraum und der Strunde sollte als Pufferbereich zum Naturschutzgebiet naturnah gestaltet werden.

Weiterhin wird angeregt, die gemeinschaftlich genutzten privaten Grün- und Freiflächen so zu gestalten, dass eine soziale Kontrolle möglich ist, um Einträge von Grün- und sonstigen Abfällen zu vermeiden.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Entlang der Strunde wird ein 15m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen. Dieser ist naturnah zu gestalten. In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Die Gestaltung und Pflege der Fläche soll zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die Gestaltung der an den 15m-Streifen nördlich anschließenden privaten Grünflächen im Rahmen der geplanten Bebauung obliegt nicht einer Regelung durch den Bebauungsplan. Eine soziale Kontrolle wird jedoch durch die Bewohner der geplanten Geschosswohnbauten gegeben sein.

## **5. Naturschutz / Artenschutz**

### **Kurzfassung**

Aus Sicht des BUND-RBK ist die angestrebte, intensive Mischnutzung im Vergleich mit der jetzigen, weitgehend brach liegenden Nutzung negativ zu bewerten. Obwohl ein Großteil des Geländes bereits versiegelt ist, werden Störwirkungen auf die Fauna erwartet. Die hohe Bedeutung von Gewerbebrachen als Rückzugsrefugium und Ersatzbiotop für viele Arten sei vielfach nachgewiesen worden. Im nördlichen Teich befindet sich eine im Sommerhalbjahr akustisch auch nachts weithin wahrnehmbare Wasserfroschpopulation. Hier seien Konflikte mit den neuen Anwohnern vorprogrammiert. Da dieser Teich als Ausgleichfläche dient, wird die Einbeziehung ins Plangebiet in Frage gestellt.

Der RBN plädiert nachdrücklich für die Variante, die nach Süden hin eine Riegelbebauung vorsieht. Die in der anderen Variante überlegte Auflockerung des Riegels zugunsten eines Doppelhauses im unmittelbaren Strundeauerebereich werde abgelehnt – es handle sich um Tabuflächen. Für die Nutzung als privates Grün müsse ein Bebauungsplan Festsetzungen treffen, um etwa die Anlage von Gartenhäusern und Schuppen, Kompostkästen, Ausgänge o.ä. im hinteren Grundstücksbereich auszuschließen. Damit sollen Auswirkungen und Störungen auf das sensible Naturschutzgebiet so weit wie möglich vermieden werden.

Jegliche zusätzliche Form der Verbindung des Wachendorff-Geländes mit dem Naturschutzgebiet Kradeohl wird abgelehnt, da der Schutz der Strunde und ihres Umfelds durch einen breiten Puffer aus naturschutzfachlicher Sicht Priorität habe. Der RBN schlägt Abzäunungen oder undurchdringliche Hecken vor, um den Druck auf die sensible und ökologisch bedeutsa-

me Strundeau abzuwehren. Beide Naturschutzverbände sehen die weiterhin einzige Zugangsmöglichkeit von Süden her in der bereits bestehenden Brücke von der Straße „Am Dännekamp“ und lehnen den geplanten Fußgängersteg über die Strunde ab, da das bisher sehr schlecht zu erreichende Naturschutzgebiet somit der Naherholung zugeführt würde.

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass bezüglich der außerhalb des Plangebietes im Naturschutzgebiet gelegenen Flächen des Investors, die in einem Vorgespräch dargelegten Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung dieser Flächen und die Errichtung einer fußläufigen Erschließung durch das Naturschutzgebiet zur Straße „Am Dännekamp“ hin, eine Befreiung von den Verboten des im Landschaftsplan „Südkreis“ festgesetzten Naturschutzgebietes erforderlich ist. Für diese ist ein Gesamtkonzept mit landschaftspflegerischen Begleitplan erforderlich.

Nach Information des BUND gehört der verfüllte Teich im Süden des Planungsgebiets sowie das nördliche Ufer der Strunde zum Naturschutzgebiet "Kradepohlmühle". Eine Renaturierung des vor sieben Jahren noch nicht illegal verfüllten Teiches sei naturschutzfachlich viel versprechend, selbstverständlich nach abschließender Prüfung der Altlastensituation.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Zwar liegt die ursprüngliche Nutzung der Papier- und Pappenfabrik seit 2003 brach, jedoch sind zahlreiche Hallen und Gebäude auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Wachenborff derzeit an gewerbliche Zwischennutzer vermietet, so dass auf dem Gelände zeitweise reger Betrieb herrscht. Die Fläche besitzt daher zurzeit höchstens sehr eingeschränkt eine Bedeutung als Rückzugsrefugium und Ersatzbiotop für viele Arten. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass keine streng geschützten Arten nach FFH-Anhang IV oder europäische Vogelarten (Artikel 1 V-RL) in ihrem Erhaltungszustand in der biogeografischen Region gefährdet sind. Eine Zurücknahme der bestehenden Baurechte kommt allein aufgrund mögliche Entschädigungsansprüche nicht in Betracht. Der nördlich gelegene Teich, der im benachbarten Bebauungsplan bereits als Ausgleichsfläche festgesetzt ist, wird aus dem Plangebiet herausgenommen. Lediglich ein ca. 3,50m breiter Streifen muss für die Verbreiterung des Kradepohlmühlenweges in Anspruch genommen werden (siehe Thema ‚Verkehr‘). Für diesen Eingriff in die Ausgleichsfläche ist ein entsprechender ökologischer Ausgleich an anderer Stelle zu leisten. Beschwerden aus den benachbarten Wohngebieten über Belästigungen aufgrund vorhandener Froschpopulationen sind nicht bekannt.

Der Vorentwurf zeigt für das südliche Baufeld keine Doppelhausbebauung, sondern Geschosswohnungsbau. Innerhalb des im Bebauungsplan festgelegten Baufeldes wird sowohl eine aufgelockerte Bebauung als auch eine Riegelbebauung ermöglicht, um im Rahmen der Vermarktung auf Seiten des Investors flexibel reagieren zu können. Der Bau von Doppelhäusern ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im südlichen Baufeld aufgrund der vorgesehenen Gesamtkonzeption (Erschließung über Tiefgarage, Grundstückszuschnitt, Form der Baumasse etc.) sehr unwahrscheinlich, so dass die unerwünschten Nutzungen innerhalb der Grünfläche nicht zu befürchten sind. Zudem wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum Schutz vor Hochwasser in Form einer Aufschüttung oder einer Mauer empfohlen (siehe unten), die eine Trennung von Grünstreifen und Baugebiet unterstützt. Das Baufenster hat einen Mindestabstand von 17-18m zur Strunde. Damit bleibt die geplante Bebauung teilweise weit hinter der derzeit an die Strunde heranragenden Bestandsbebauung zurück.

Da die Ausgestaltung des Bereiches südlich der Strunde (Naturschutzgebiet) und die Errichtung einer fußläufigen Erschließung durch das Naturschutzgebiet separat betrachtet werden müssen und auch mit weiteren Fragen des Hochwasserschutzes verknüpft sind, wurde das Bebauungsplanverfahren von diesen Fragestellungen räumlich und zeitlich entkoppelt. Der An-

schluss an eine fußläufige Verbindung nördlich der Strunde wird durch ein entsprechendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Der Kreis beabsichtigt, das Naturschutzgebiet im Bereich des verfüllten Teiches durch eine Änderung des Landschaftsplanes zurückzunehmen (siehe oben) bzw. hat eine Befreiung für die beantragte Nutzung als Lagerplatz in Aussicht gestellt. Eine Renaturierung des Teiches ist somit sehr unwahrscheinlich.

## **6. Niederschlagswasserbeseitigung**

### **Kurzfassung**

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass bereits im Rahmen der Bauleitplanung ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept aufzustellen ist. Entsprechend Punkt 5.2 des Runderlasses „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG“ vom 18. Mai 1998 sind hierfür erforderliche Flächen zu sichern, die Erschließungskonzeption ist in der Begründung zu erläutern. Die Entwässerung des Plangebietes ist im Plangebiet zu regeln. Die Flächen des Naturschutzgebietes stehen hierfür nicht zur Verfügung.

Der RBN regt an, Entwässerungsbauwerke aufgrund der Hochwertigkeit des Strundenumfelds in versiegelten Flächen unterzubringen. Das Grundwasser stünde auf den teils sandig-kiesigen Böden der Bergischen Heideterrasse sehr hoch an, so dass die Sorptionsfähigkeit äußerst gering sei.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Niederschlagswasser- und Schmutzwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen. Eine Versickerung scheidet aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sowie der bestehenden Altlasten im Plangebiet aus. Das Niederschlagswasser soll über das an der Strunde vorhandene Abschlagsbauwerk in den Rechtsrheinischen Kölner Randkanal eingeleitet werden. Die bestehenden Einleitstellen in die Strunde werden im Gegenzug stillgelegt. Näheres ist in der Begründung erläutert.

## **7. Wasserschutzgebiet / Grundwasser**

### **Kurzfassung**

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass der Bebauungsplan im Wasserschutzgebiet Refrath Schutzzone IIIB liegt. Die dort angegebenen genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Verbotstatbestände sind zu beachten.

Das geplante Gebiet liegt im Bereich mit planungsrelevant hoch anstehendem Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters, und zwar im Bereich von Grundwasserflurabständen von 0m bis 2,5 m (Maximalstände / hellblaue und hellgrüne Zone im anliegenden Kartenausschnitt in 1:2500).

In Planbereichen, welche ganz oder teilweise in diesen Kartiereinheiten gelegen sind, ist eine bodentypologische Vorerkundung durchzuführen, welche die sich in den dortigen Böden widerspiegelnden Grundwasserverhältnisse zu beinhalten hat.

Aus den Ergebnissen dieser Vorerkundung sind Maßgaben zum Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen zu treffen.

Des Weiteren sollte ermittelt und unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 16 BauO NRW festgelegt werden, inwieweit Kellerausbauten zugelassen werden können bzw. wie sie ggf. gegenüber dauerhaft oder zu zeitweilig einstauendem Grundwasser zu sichern sind.

Die sich aus den Erkenntnissen ergebenden Erfordernisse sollten verbindlich in die Festsetzungen der Planung aufgenommen werden.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Das bestehende Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfolgen eine Kennzeichnung im Bebauungsplan, entsprechende Vorgaben zur Bauausführung unterirdischer Gebäudeteile sowie Hinweise zum Umgang mit der Situation während der Bauphase.

Im Rahmen der durchgeführten Altlasten-Untersuchungen wurde auch die Grundwassersituation erfasst. Eine darüber hinausgehende bodentypologische Untersuchung für den Bebauungsplan wird nicht als erforderlich angesehen. Im Rahmen der Bauvorhaben werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## **8. Hochwasserschutz**

### **Kurzfassung**

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass Teile des Wachendorff-Geländes im Überschwemmungsgebiet der Strunde liegen. Öffnungen wie Lichtschächte, Türen, Fenster etc. sollten so angeordnet werden, dass sie mind. 50 cm über der 100-jährigen Hochwassermarken liegen. Sollten weitere Hochwasserschutzmaßnahmen geplant sein, sind diese im Vorfeld mit der Unteren Umweltschutzbehörde abzustimmen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Im aktuellen Entwurf der Hochwassergefahrenkarten an der Strunde wird das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) nur im näheren Uferbereich überflutet. Die Überflutungsflächen liegen ausschließlich im Bereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünstreifens entlang der Strunde, so dass kein Widerspruch zur geplanten Bebauung besteht. Da die Wasserspiegellage bei einem HQ 100 jedoch teilweise nur wenige Zentimeter unter dem vorhandenen Gelände im Plangebiet liegt, wird dem Grundstückseigentümer dennoch empfohlen, vorbeugende Maßnahmen zum Hochwasserschutz für die Bebauung zu ergreifen. Auf die möglichen Maßnahmen wird in der Begründung näher eingegangen. Die im Entwurf vorliegende Überflutungsfläche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf die empfohlenen Maßnahmen.

## **9. Immissionsschutz**

### **Kurzfassung**

Der Rheinisch-Bergische Kreis regt an – falls eine GE-Ausweisung seitens der Stadt entbehrlich wäre – evtl. zu prüfen, ob für das gesamte Plangebiet ein MI-Gebiet entwickelt werden könnte, um insgesamt mehr Spielraum zu schaffen (theoretisch wäre auch eine GE-Fläche für das gesamte Plangebiet denkbar).

Da die in der östlichen Nachbarschaft vorhandenen Gewerbebetriebe bereits negativ auf das Plangebiet einwirken, wird, wie in der Begründung dargestellt, auch nur eine eingeschränkte Wohnnutzung möglich sein. Hier sei besonders auf den bereits vorhandenen nachbarlichen Konflikt mit der Nutzung „Saal 2000“ hingewiesen.

Sollte, wie oben dargestellt, eine GE-Fläche für das Plangebiet erforderlich sein, so könnte auch eine östliche Anordnung (an die Nutzung „Saal 2000“) denkbar sein. Aus dem geplanten

Lärmgutachten könnten sich ggf. neue Überlegungen hinsichtlich der Ausgestaltung des Plangebietes ergeben.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Bezüglich des Immissionsschutzes wird auf die schalltechnische Untersuchung der ADU Cologne vom 23.04.2013 verwiesen.

Demnach wirken auf das Plangebiet aus allen Richtungen gewerbliche Immissionen aus dem Bestand ein. Anhand der textlichen Festsetzungen umliegender Bebauungspläne, geltenden Genehmigungsbescheiden und auch Art der gewerblichen Nutzung wurde die Vorbelastung ermittelt. Das Ergebnis zeigt, dass bis auf eine im Südwesten liegende Festhalle (Saal 2000) alle anderen Immissionen aus dem umliegenden Gewerbe unschädlich sind. Die Nutzung der Festhalle und der dazugehörigen Parkflächen in der Nacht führt im Plangebiet zu Überschreitungen der Richtwerte. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht für das Mischgebiet 45 dB(A) und das geplante „Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung“ (WA-Anspruch, 40 dB(A)) sind überschritten.

Um den gewerblichen Lärmkonflikt (Festhalle) in Teilen des Plangebietes zu lösen, ist die Festsetzung von Lärmschutzwänden erforderlich. Für die Wohnbebauung im südlichen Bereich des Plangebietes wird anstatt einer Lärmschutzwand zur Abschirmung der nächtlichen Lärmemissionen die Anordnung eines Gebäudes vorgesehen. Im Westen des Plangebietes wird anstatt einer Lärmschutzwand zur Abschirmung der nächtlichen Lärmemissionen für die Wohnbebauung die Anordnung eines Parkhauses vorgesehen. Mit der Abschirmung Parkhaus gelingt es allerdings nicht, den gesamten Westen im Planbereich abzuschirmen. Im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes bleiben die Immissionsrichtwerte überschritten. Je nach Nutzung der künftigen Gebäude ist eine geeignete Grundrissgestaltung, Einsatz von Prallscheiben, offene Balkone mit Prallscheiben etc. erforderlich.

Der geplante Parkhausbetrieb lässt vor allem in der Nacht störende Lärmemissionen erwarten. Die schalltechnische Überprüfung sensibler Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergab, dass der für die Nachbarschaft störungsfreie Betrieb des Parkhauses nur unter Berücksichtigung lärmreduzierender Maßnahmen (z.B. hochabsorbierende Verkleidung der Deckenflächen, akustisch dichte Brüstungen) möglich sein wird.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen festzusetzen (Lärmschutzwände, bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm, Lärmpegelbereiche, Geräuschkontingentierung für das Sondergebiet Parkhaus, Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren). Details können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

## **10. Altlasten**

### **Kurzfassung**

Der Rheinisch-Bergische Kreis weist darauf hin, dass das Bauvorhaben auf den Altlastflächen Berg. Gladbach Nr. 201 (Wachendorff) und Nr. 104 (Kradepohlmühle) liegt. Zu den Altlastflächen wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt mit teilweise auffälligen Ergebnissen und Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV.

Da bodenkundlich/analytische Erkenntnisse für das betreffende Areal derzeit nur punktuell vorliegen, können Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen für die später auf der Fläche siedelnde Bevölkerung (Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 5, Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB) noch nicht bis ins Detail konkretisiert werden. Maßgebend für dann in Teilbereichen ggf. erforderliche Bodensanierungen sind hier die für die einzelnen Nachnut-

zungsszenarien in der Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) niedergelegten Prüf- und Maßnahmenwerte.

Es ist vorliegend sicherzustellen und nachzuweisen, dass die Außenanlagen nach Fertigstellung der einzelnen Baukörper die Prüfwerte der BBodSchV für Wohnbaunutzung einhalten. Auf einen Nutzpflanzenanbau ist auf der betreffenden Fläche ganz zu verzichten, anderenfalls wären hier erhebliche Bodenmassenauf-/abträge zu tätigen.

Sollten künftig aus dem Bereich der Verdachtsfläche - und hier insbesondere aus den vorgewiesenermaßen kontaminierten Teilarealen - Massen entnommen werden, so sind diese Massen abfallwirtschaftlich zu beurteilen und dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Nachweise über Transport und Verbleib dieser Abfälle sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde in Form der Abfallbegleitscheine/Deponietestate vorzulegen.

Nach Möglichkeit ist reiner Mineralboden separat aufzunehmen und zu lagern, um die Entsorgungskosten niedrig zu halten und knappen und kostenintensiven Sonderabfalldeponieraum zu schonen.

Hierzu ist seitens des Bauherrn vor Aufnahme der Bauarbeiten ein Bodenaushub und Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

Für eine ggf. geplante, dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist im noch zu erarbeitenden „Regenwasserbeseitigungskonzept“ (s. S. 4 der Erläuterungen) Folgendes zu berücksichtigen:

Die nach § 51a LWGNW erhobene Forderung nach dezentraler Niederschlagswasserableitung in den Untergrund ist nur zulässig in Bereichen, wo gutachterlich eine Durchströmung kontaminierter Ablagerungen mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Sollte dies wegen des meist stark anisotropen Untergrundes in Schüttkörpern von Altablagerungen und anthropogen veränderten Substraten bei Altstandorten nicht möglich sein, weil nur selten sichere Vorhersagen zu erwartbaren Fließwegen getroffen werden können, ist vorsorgehalber auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern am betreffenden Standort ganz zu verzichten.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

In den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise in den Textteil aufgenommen. Die derzeit festgestellten Belastungen des Untergrundes sind als erheblich im Sinne von § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB anzusehen. Damit ist eine Kennzeichnung des Plangebietes erforderlich.

Auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der vorhandenen Altlasten verzichtet.

## **11. Verkehr**

### **Kurzfassung**

Aus Sicht des Rheinisch-Bergischen Kreises ist wegen der fehlenden Angaben zum Umfang der Wohneinheiten und zur Größe der gewerblichen Bebauung keine Aussage möglich, ob die vorgesehenen Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum ausreichen.

Bei der Planung der Gewerbeflächen sind ausreichend große Wendeflächen für den Schwerlastverkehr auf den privaten gewerblichen Grundstücken vorzusehen.

Bei dem zu erwartenden gewerblichen Verkehr ist sowohl auf ausreichend breite Fahrbahnen in den Zufahrtsbereichen zum B-Plan-Gebiet (Begegnungsverkehr zwischen ein- und ausfahrenden LKW) als auch auf ausreichend breite Zufahrten zu den einzelnen Gewerbebetrieben zu achten.

Bei der aus nördlicher Richtung geplanten Zufahrt (aus Richtung Mülheimer Straße) ist mit der vorgesehenen Breite von 4,5 m kein Begegnungsverkehr LKW / LKW möglich. Weiterhin besteht bei einer Fahrbahnbreite unter 5,5 m ein gesetzliches Haltverbot.

Die geplanten weiteren Fußwegeverbindungen in nördliche und südliche Richtung sollten möglichst auch für Radfahrer nutzbar gemacht werden.

Die vorgesehenen Radwege müssen den Vorgaben der ERA (Empfehlung für Radverkehrsanlagen) 2010 entsprechen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Der Umfang der Bebauung ist nunmehr aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich. Aufgrund der im Mischgebiet möglichen unterschiedlichen Nutzungen von Wohnen und Gewerbe ist die spätere Anzahl an Wohneinheiten nur schwer abschätzbar. Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen ist neben den eigentlichen Straßen- und Gehwegflächen jedoch ausreichend Spielraum für öffentliche Stellplätze gegeben. Für den privaten Stellplatzbedarf wurde zum einen ein Sondergebiet Parkhaus ausgewiesen, zum anderen sind in den Baugebieten teilweise Tiefgaragen vorgesehen.

Die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche ermöglicht das Wenden von kleineren LKW (z.B. städtisches Müllfahrzeug). Der Entwurf der Erschließungsplanung sieht für den westlichen Teil eine Fahrbahnbreite von 5,50m vor. Für den östlichen Teil hingegen beläuft sich die geplante Fahrbahnbreite aufgrund der geplanten Senkrechtaufstellung für öffentliche Stellplätze auf 6,50m. Da die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebietes im nördlichen Baufeld entfällt, wird eine teilweise Fahrbahnbreite von 5,50m (Begegnungsverkehr LKW-PKW) als ausreichend angesehen. Eine Wendemöglichkeit für größere LKW (Sattelzüge) wird aus dem gleichen Grund für nicht notwendig erachtet. Im Zweifelsfall besteht die Möglichkeit die geplante Platzfläche zwischen den beiden Erschließungsstraßen zu überfahren.

Die Zufahrt aus nördlicher Richtung (Kradepohlmühlenweg) wird auf 5m plus 0,5m Schrammbord verbreitert. Hinzu kommt ein Gehweg von 2m Breite. Der Kradepohlmühlenweg soll als repräsentativer Teil der Erschließung dienen. Da der Hauptanteil an LKW-Verkehr über die Straße ‚Am Dännekamp‘ abgewickelt werden soll, wird die nunmehr vorgesehene Breite als ausreichend angesehen.

Über die neuen Erschließungsstraßen sowie den geplanten Strunde-Radweg bestehen ausreichende Radwegeverbindungen zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung. Die erforderliche Mindestbreite für Radwege wird im Bebauungsplan eingehalten. Weitere Vorgaben der ERA (Empfehlung für Radverkehrsanlagen) 2010 sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

## **12. Hochspannungsfreileitung**

### **Kurzfassung**

Die REW weisen darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise im 30m breiten Schutzstreifen (2 x 15m) der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Köln/Mülheim – Untereschbach liegt. Die Leitung ist mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10m erreichen.

Folgender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in

unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.“

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Leitung wird mit ihrem Schutzstreifen im Bebauungsplan dargestellt. Es ist nur der Bereich der Erschließungsstraße im Bereich der Einmündung ‚Am Dännekamp‘ betroffen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **13. Weitere Versorgungsleitungen**

### **Kurzfassung**

Im Plangebiet sind nachfolgend aufgeführte Anlagen zu berücksichtigen:

- Strom

Eine 10 kV-Mittelspannungstrasse durchkreuzt in nordwestlicher Führung das Plangebiet und bindet die Kundenstation ein. Diese 10 kV-Kabeltrasse kann nicht ersatzlos außer Betrieb genommen werden. Die städtebauliche Planung muss dieses bei der Straßen- und Hochbauplanung berücksichtigen. Die zukünftige Netzentwicklung Strom wird vom Kradepohlmühlenweg her entwickelt werden.

- Gas

Das Gelände ist über eine Netzstation an das vorgelagerte Gasnetz angeschlossen. Die zu dieser Station vom Kradepohlmühlenweg her führende Gasleitung DN 150/100 muss erhalten bleiben, sie bildet die äußere Erschließung.

- Wasser

Von Nordwesten her (Schluchter Heide) führt eine Wasserleitung DN 150 auf das Plangebiet. Dieser Anschluss kann zukünftig entfallen. Die zukünftige Netzentwicklung Wasser wird vom Kradepohlmühlenweg her entwickelt werden.

Für alle drei Netzgebiete sind Netzschlüsse zum Schlodderdicher Weg / Am Dännekamp über zukünftige öffentlichen Straßen/Wegen zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zur Führung der Versorgungsleitungen ausreichend.

## **14. Bodendenkmalpflege**

### **Kurzfassung**

Auf Anregung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde im Februar 2011 eine gemeinsame Ortsbesichtigung durchgeführt, da sich im Plangebiet nach erster Einschätzung archäologisch bedeutende Relikte der im 17. Jahrhundert erbauten Pulver- und Ölmühle, deren technische Einrichtungen sowie Relikte der Strunde-Niederung als Bodendenkmäler erhalten haben könnten. Nach weiterer Recherche liegt die genaue Lage der Kradepohlmühle unmittelbar am historischen, durch Karten belegten Verlauf der Strunde in der geraden Fortsetzung des Zufuhrweges von der heutigen Mülheimer Straße. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sich durch die Eingriffe im Zuge der Errichtung und Nutzung der rezenten Fabrik seit der 2. Hälfte des 19. Jh. keine Reste der historischen Kradepohlmühle im

Boden erhalten haben. Eine weitere Berücksichtigung bodendenkmalpflegerischer Belange hinsichtlich der Mühle ist nicht erforderlich.

In der Planung ist vorgesehen, dass der historische Bachlauf (Graben entlang der Maschinenhalle) in Teilabschnitten erhalten bleibt.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Aussagen des Amtes für Bodendenkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Ein allgemeiner Hinweis zur Bodendenkmalpflege wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Das Konzept der beiden Vorentwurfsvarianten wurde seit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Wesentlichen beibehalten. Lediglich für das nördliche Baufeld haben sich Änderungen ergeben. Statt der ursprünglich geplanten gewerblichen Nutzung ist hier nunmehr eine Seniorenpflegeeinrichtung in Verbindung mit betreutem Wohnen, den damit verbundenen medizinischen Betreuungsangeboten, Verwaltung und begleitenden seniorenorientierten Dienstleistungen vorgesehen. Die gewerbliche Nutzung wird nun vielmehr im Sinne von „Arbeiten“ verstanden. Hierzu wird auf die Studie zur städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Kradepohl / Wachendorff (siehe Drucksachen-Nr. 0396/2012) verwiesen, die die aneinandergrenzenden Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – und Nr. 2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände – sowie deren Umgebung im Zusammenhang betrachtet hat. Weiterhin wird auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 174/2449 – Ehem. Wachendorff-Gelände – in gleicher Sitzung (siehe Drucksachen-Nr. 0206/2013) verwiesen.

Der auf Grundlage der beiden Vorentwurfsvarianten sowie des städtebaulichen Rahmenkonzept ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf soll nunmehr öffentlich ausgelegt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zur Offenlage nochmals verändert (siehe Übersichtsplan). Zum einen wird das östlich gelegene Grundstück mit den Flurstücken Nr. 2127 und 402/56 (vorhandener Gewerbebetrieb) aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier laufende Bauanträge bereits nach § 34 BauGB beurteilt werden. Zum anderen gibt es aufgrund einer überarbeiteten Straßenplanung für eine gemeinsame Erschließung mit dem westlich benachbarten Grundstück eine leichte Verschiebung der Plangebietsgrenze Richtung Westen. Des Weiteren werden für eine Fußwegeverbindung Richtung Norden die nördlich angrenzenden Bebauungspläne in jeweils kleinen Teilbereichen überplant und der vorliegende Bebauungsplan an dieser Stelle ausgeweitet (öffentliche Grünfläche).

### **Anlagen**

- Übersichtsplan, Stand Offenlage
- Bebauungsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB