

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0437/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.10.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße Teil 1 -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

- I.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1

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

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

- II.** Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch wird auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes

Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1

verzichtet.

II. Der Bebauungsplan

Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1

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

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt seit vielen Jahren die Sicherung und schrittweise Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen rund um die Autobahnanschlussstelle Moitzfeld. Angesichts der Gewerbeflächenknappheit im Stadtgebiet sollen hier die letzten Flächenreserven in Bensberg aktiviert werden.

In diesem Zuge wurde der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - aufgestellt und ist mit der Bekanntmachung vom 11.11.09 in Kraft getreten. Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan mit Urteil vom 24.01.2012 vom OVG NW für unwirksam erklärt.

Da an der Overather Straße in Bergisch Gladbach-Bensberg weiterhin Ansiedlungswünsche von Gewerbebetreibenden bestehen, nimmt die Stadt Bergisch Gladbach dies zum Anlass, den Bebauungsplan erneut aufzustellen und in zwei räumlichen Teilbereichen entsprechende Planaufstellungsverfahren durchzuführen (siehe Anlage – Übersichtsplan).

Zunächst für den Teilbereich „Overather Straße/ Vinzenz-Pallotti-Straße“ (Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1), weil dort ein konkretes Bauvorhaben zur Umsetzung ansteht und sich dessen Realisierung durch die Unwirksamkeit des BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - verzögert hat.

Für den Bereich der westlich gelegenen Gemengelage wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 2 in einem weiteren Verfahren durchgeführt.

Zu II.

Da die Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - auf Grundlage der seinerzeitigen Vorentwurfsplanung stattgefunden hat, wird auf eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 5,9 Hektar große Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Eingangsbereich von Bergisch Gladbach Bensberg, unmittelbar am Autobahnanschluss Moitzfeld. Es umfasst verschiedene Siedlungsansätze und Freiräume östlich der Vinzenz-Pallotti-Straße bis zur Friedrich-Ebert-Straße. Das Bebauungsplangebiet reicht im Süden bis zur Overather Straße. Im Norden verläuft die Grenzen nördlich der Grundstücke Vinzenz-Pallotti-Straße 14-18 und Overather Str. 83 durch den Wald zur Friedrich-Ebert-Straße. Im Bebauungsplangebiet befinden sich teilweise problematische Emissionsquellen und Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Freiräume im Untersuchungsgebiet sind von besonderem landschaftlichen Reiz. Nördlich des Plangebietes schließt sich das Vinzenz-Pallotti-Krankenhaus und westlich Wohnbebauung an.

Von besonderer Bedeutung für die Lagegunst des Plangebietes ist die Nähe zur Anschlussstelle Moitzfeld der Bundesautobahn A 4. Die Overather Straße und die Friedrich-

Ebert-Straße dienen als Landstraßen der überregionalen Erschließung. Die Vinzenz-Pallotti-Straße ist zwar als Anliegerstraße anzusehen (Tempo 30 Zone), wird jedoch insbesondere bei Stau als Abkürzung zwischen der Overrather Straße und der Wipperfürther Moitzfeld genutzt und weist durch das Vinzenz-Pallotti-Krankenhaus erhöhten Zielverkehr auf.

In verschiedenen übergreifenden Untersuchungen und Entwicklungskonzepten wurde die Eignung des Standortes um die Autobahnanschlussstelle Moitzfeld zur weiteren Ansiedlung von Gewerbe nachgewiesen (Gewerbeflächenkonzept des Kreises, Rahmenplanung Bensberg, Rahmenkonzept Bockenberg). Seit dem Jahre 2001 werden auf der Grundlage dieser informellen Planungen erste Bebauungspläne entwickelt (BP Nr. 5582 -Bockenberg I-, BP Nr. 5539 - Obereschbach -) und damit aktuelle Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben ermöglicht.

Die Planung ist im Zusammenhang langfristig angelegter Veränderungsprozesse am östlichen Ortsrand von Bensberg zu sehen. Mit ihr werden folgende Ziele verfolgt:

- Erweiterung bzw. Konzentration des Gewerbeflächenangebots für verträgliche und emissionsarme Betriebe in siedlungsnahen Bereichen mit guter Verkehrsanbindung, die aufgrund ihrer Lärmvorbelastungen für Wohnnutzung nicht geeignet sind,
- Verbesserung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes sowie der lokalen Wirtschaft,
- planungsrechtliche Absicherung der Wohnbebauung Vinzenz-Pallotti-Straße 14-18.

Planungsvorgaben

Im **Regionalplan** (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Hier sollen u.a. 'gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe' festgesetzt werden.

Der **Flächennutzungsplan** wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - geändert. Diese Änderung hatte die Umwandlung von bisherigen Grünflächen in Gewerbeflächen zum Inhalt. Auch die Darstellung der gewerblichen Bauflächen im Bereich der Vinzenz-Pallotti-Str., welche in der Örtlichkeit eine Wohnsiedlung ist wurde in Wohnbaufläche umgewandelt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Genehmigung der Bezirksregierung liegt mit Schreiben vom 23.01.08 vor. **Seit der Bekanntmachung der Genehmigung am 07.02.08 ist die Änderung Nr. 162/ 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - wirksam.**

Erläuterung der Planung

Bereits der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße - knüpfte an die Ergebnisse des 'Rahmenkonzeptes Bockenberg' aus dem Jahre 2003 an. In Fortführung der Zielsetzungen werden auch in dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ca. 11.350 m² große gewerbliche Bauflächen im Süden des Plangebietes an der Overrather Straße konzentriert. Im Weiteren wird die bestehende Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Zwischen den beiden Nutzungsarten ist eine von Osten nach Westen verlaufende Waldfläche vorgesehen. Die am Böttcher Bach im Wald vorhandene Splittersiedlung ist als Waldfläche überplant, ohne den Bestandsschutz in Frage zu stellen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Overrather Straße aus, in

ausreichendem

Abstand zum Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Straße/Autobahnanschluss/Overather Straße. Die bisher vorhandene private Erschließung im Bereich Haus Bockenberg wird aufgegeben. Zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - wurden unterschiedliche Planungsvarianten zum Aufschluss der Gewerbeflächen sowie zur Anbindung des Gewerbegebietes an die Overather Straße (Anschlusspunkte) erstellt und diskutiert.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 sieht die Anbindung der Erschließungsstraße nun westlich des Gebäudes Overather Straße 63 vor. Die Erschließungsstraße erschließt die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und endet in einem Wendepplatz. Die Anbindung der weiter östlich gelegenen Gebäude sowie die bestehenden Häuser im Wald erfolgt über die geplante Wendeanlage mit Anschluss an die heute schon bestehende Erschließungsstraße.

Die Planung sieht innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes eine Riegelbebauung entlang der Overather Straße und der Vinzenz-Pallotti-Straße vor, mit Betonung der Ecke Vinzenz-Pallotti-Straße/ Overather Straße.

Um das geplante Gewerbegebiet verträglich in die Landschaft einzubinden, werden die Gewerbegebäude in Bezug auf die Straßenhöhe in ihrer Höhe begrenzt.

FFH-Vorprüfung / Ökologie / Ausgleichsmaßnahmen

Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet DE-5008-302 (Königsforst). **Teile des Plangebietes liegen in dem 300 m Schutzstreifen dieses FFH-Gebietes.** Die Vorprüfung kommt zu dem **Ergebnis, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des FFH-Gebietes Königsforst** durch die geplanten baulichen Tätigkeiten **nicht erheblich beeinträchtigt** werden, nicht zuletzt wegen der Barrierewirkung der Autobahn. Über den Böttcher Bach besteht zwar eine direkte Verbindung über den Wirkungspfad Wasser mit dem Schutzgebiet, doch sind die Auflagen an Regenklärung und Rückhaltung so bemessen, dass eine Veränderung ausgeschlossen werden kann.

Verkehr

Die dem Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - zu Grunde liegende Straßenplanung wurde für den Bebauungsplan N. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 abgeändert.

Die Planstraße schließt links vom Grundstück Overather Straße Nr.63 an die Overather Straße an und verläuft im Weiteren entlang der Grenze dieses Grundstückes in Richtung Norden. Nach 50m knickt sie nach Osten ab und verläuft parallel zur Overather Straße und endet in einer Wendeanlage mit einer Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße für die östlich gelegenen Bestandsgebäude. Die Regelfahrbahnbreite beträgt 6,0 m. Im nördlichen Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Aufgrund des im Verhältnis zu den angrenzenden Gewerbegebieten großen Erschließungsaufwandes wurde auf Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verzichtet. Die Gewerbetreibenden müssen die benötigten Stellplätze auf eigenen Flächen sicherstellen.

Lufthygiene

Das Gutachterbüro iMA cologne GmbH erstellte im August 2013 eine Luftschadstoffprognose mit der Aufgabe, die Immissionssituation über Kfz-bedingte Luftschadstoffe für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung gemäß 39. BImSchV zu untersuchen. Die Immissionssituation der verkehrsbedingten Luftverunreinigung NO₂ und Feistaubfraktionen PM₁₀ und PM_{2.5} wurde für das Bezugsjahr 2015 für den Nullfall und

Planfall berechnet und dargestellt. **Das Gutachten ist den Fraktionen in digitaler Form zugegangen und ist am 19.09.2013 Beratungsgegenstand des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr gewesen.**

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet zwischen 1 und 4% des jeweiligen Grenzwertes betragen.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden von den Jahresmittelwerten von NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} in den Prognosefällen 2015 eingehalten. Dies gilt auch für die Zahl Überschreitungen der 50 µg/m³-Schwelle durch die Tagesmittelwerte von PM₁₀ und die Überschreitungen der 200 µg/m³-Schwelle durch die Stundenwerte von NO₂.

Eine erhebliche Verschlechterung der Luftschadstoffimmissionen durch den Verkehrszuwachs ist daher nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen

Im August 2013 führte das Büro ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH für den BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 eine schalltechnische Untersuchung durch. Hierbei wurden die Geräusche ausgehend vom öffentlichen Verkehr, aus gewerblichen Vorbelastungen und von zwei im Plangebiet vorhandenen Schießanlagen differenziert ermittelt. Weiterhin sollen den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Sonderbauflächen Geräuschkontingente zugeordnet und Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes ermittelt werden. **Das Gutachten ist den Fraktionen in digitaler Form zugegangen und ist am 19.09.2013 Beratungsgegenstand des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr gewesen.**

Die Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte bereits im Bestand zum Teil deutlich überschritten werden. Die erheblichen Belastungen des Plangebietes sind auf den **Straßenverkehrslärm** der Bundesautobahn A4, der Friedrich-Ebert-Straße und der Overather Straße zurückzuführen. Weiterhin zeigt sie, dass durch die Planung zum Teil eine merkliche Änderung der bestehenden Lärmsituation aus dem öffentlichen Straßenverkehr auftritt. Die Erhöhung ist maßgeblich auf die neue Planstraße und auf die erforderliche lichtzeichengeregelte Einmündung (Ampel) der Planstraße zurückzuführen.

Bei einem vorbelasteten Bereich kommt es im Bebauungsplanverfahren darauf an, ob es sich bei der durch die Planung verursachten Erhöhung um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt. Im vorliegenden Fall wurden an einzelnen vorhandenen Wohngebäuden Immissionsvorbelastungen im Zumutbarkeitsschwellenbereich (Sanierungswerte) ermittelt. In diesen Fällen sind in der Abwägung auch marginale Lärmimmissionserhöhungen beachtlich. Bisher hat der Gesetzgeber keine Lärmgrenzwerte für kritische extraaurale Lärmwirkungen definiert. Die Definition plausibler Vorsorgewerte können nur auf Grundlage von Studien der Lärmwirkungsforschung, Urteilen aus der Rechtsprechung, Immissionsgrenzwerte und Sanierungswerte zur Bildung eines solchen Wertes herangezogen werden.

Gemäß 16. BImSchV i.V.m. der VLärmSchR97 i.S. der geltenden gesetzlichen Bestimmungen handelt es sich bei dem Neubau der Planstraße um einen erheblichen baulichen Eingriff. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nach Realisierung der Planung am Immissionsort IO 3 (Overather Straße Nr.63) und IO 4 (Overather Straße Nr. 74) für

Mischgebiete tags/nachts um 3 bzw. 6 dB überschritten.

Für den Fall, dass dieses Gebäude nach Planrealisierung bestehen bleibt, sind vor Durchführung

der Straßenbaumaßnahme an diesem Lärmschutzmaßnahmen zu treffen bzw. Entschädigungen zu regeln. Bei der Wahl der Maßnahmen ist auf die Verhältnismäßigkeit abzustellen. Bei der Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden ist die 24. BImSchV heranzuziehen, bei der Ermittlung von Entschädigungsansprüchen bei verbleibenden Beeinträchtigungen (z.B. im Außenwohnbereich) kann die Richtlinie VLärmSchR97 herangezogen werden.

Die Lärmvorbelastung durch die umliegenden Gewerbestandorte (**Gewerbelärm**) spielt im Plangebiet eine untergeordnete Rolle.

Eine viel größere Bedeutung auf die Emissionskontingentierung hat die Vorbelastung durch Lärm der ansässigen Schießanlage (**Schießlärm**).

Mittels gesteuerter Immissionsmessungen des Schießlärms stellte der Gutachter fest, dass das Plangebiet und seine Umgebung aufgrund der Schießanlage Weierhardt deutlich vorbelastet sind. Nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen (Hängeabsorbern in Verbindung mit einer Wandverkleidung aus hochabsorbierenden und witterungsbeständigen Lärmschutzplatten) und/oder organisatorischen Maßnahmen an der betreffenden Schießanlage ist eine gewerbliche Entwicklung in der zulässigen Form (Lärmkontingentierung) innerhalb des Plangebietes möglich.

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Kontingentierung für Gewerbelärm durchgeführt. Dabei wurde ein zukünftiges Emissionsverhalten für den Schießstand Weierhardt unterstellt, das nur nach Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen und/oder einer veränderten Genehmigungssituation realisierbar ist. Im Bebauungsplan wird die Schießanlage als Sondergebiet mit einem Lärmkontingent ausgestattet.

Die Betreiber der Schießanlage haben sich in Gesprächen bereit erklärt, den Bau von lärm mindernden Sanierungsmaßnahmen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Anhand der gewerblichen Vorbelastung und unter Berücksichtigung der möglichen Minderungsmaßnahmen (Lärmvorbelastung durch Schießlärm) wurden **für die festgesetzten gewerblichen Flächen Emissionskontingente** berechnet und festgesetzt, die gewährleisten, dass in den benachbarten Wohnbereichen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes liegen in den **Lärmpegelbereichen III bis VI** und wurden im Plan dargestellt und erforderliche Maßnahmen textlich festgesetzt. Der Gutachter weist darauf hin, dass Ruheräume mit einem Außenlärmpegel von nachts > 45 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Entwässerung

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 wurde eine Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke im Auftrag des Abwasserwerks der Stadt Bergisch Gladbach erstellt. Diese beinhaltet die Entwässerung aus dem Plangebiet, einschließlich der Niederschlagswasserbeseitigung.

Das Niederschlagswasser der Vinzenz-Pallotti-Straße und des neuen Gewerbegebietes wird über den Regenwasserkanal durch die Overather Straße dem Regenklärbecken Giselbertstraße zugeführt. Darüber hinaus ist für den Wendehammer aufgrund der Höhenlage eine

Entwässerung mit einer dezentralen Regenklärung über Sinkkästen und einer Einleitungsbegrenzung in den Böttcher Bach auf 6 l/s angedacht. Eine gegebenenfalls erforderliche Regenrückhaltung kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche (überdeckt mit Erdreich) oder im öffentlichen Straßenraum (unterirdisch) vorgesehen werden. Daher ist eine Flächensicherung durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Bebauungsplanbereich erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Overather Straße.

Diese Vorgehensweise ist mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Umlegung

Für den mittlerweile für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - wurde am 03.04.2008 eine Umlegung angeordnet und zwischenzeitlich durchgeführt. Für den Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 hat dies zur Folge, dass die Flächenaufteilung bis zum Bötcher Bach weiterhin gültig ist. Für den restlichen Bereich des Plangebietes wird die Umlegung derzeit rückabgewickelt.

Da sich die neu geplante Wendeanlage innerhalb des Plangebietes auf städtischem Grundstück befindet, kann diese ohne erneute Umlegung gesichert werden.

Kosten

Durch die Planung entstehen folgende Kosten:

- Kosten für die Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Entwässerung)
- Kosten für provisorische Erschließungsmaßnahmen (Wendeanlage, evtl. Regenrückhaltung)
- Kosten der Lärmsanierung von Wohnhäusern. Die Maßnahmen werden ursächlich durch den Bau der Planstraße und der geplanten Lichtsignalanlagen erforderlich. (Nähere Angaben sind dem Kapitel 7.1.10 zu entnehmen)
- Kosten für die Ertüchtigung des Schießstandes Weierhardt (Lärminderungsmaßnahmen)
- Kosten für die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen

Die Erschließungskosten werden von der Stadt satzungsgemäß nach dem Kommunalabgabengesetz weitergegeben, so dass bei der Stadt nur ein Anteil von 10 % der Kosten verbleibt.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gem. § 11 Abs. 1 BauGB **vertraglich** geregelt.

Wesentliche Regelungsinhalte sind:

- Sicherung der Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen am Schießstand Weierhardt
- Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie Ablöse der Ausgleichsverpflichtung (Öko-Konto)

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss, den Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats mit seiner Begründung öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 3

Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan sind als Anlage der Vorlage beigelegt.

Anlagen