52

13. März 1990

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2171

- An der Gohrsmühle II -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

G L I E D E R U N G

		Seite
1.	Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung	1
2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3.	Gegenwärtige Situation	5
3.1	Lage und Bedingungen	5
3.2	Planungsrechtliche Situation	6
3.2.1	Gebietsentwicklungsplan	6
3.2.2.	Flächennutzungsplan	6
3.2.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
3.2.4	Landschaftsplan	8
3.2.5	Stadtentwicklungsplan	8
3.3	Altlasten	8
4.	Städtebauliche Lösung	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	12
4.1.2	Mischgebiet	13
4.1.3	Kerngebiet	14
4.1.4	Gewerbegebiet	14
4.1.4.1	Denkmalschutz	15
4.1.5	Industriegebiet	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Grün- und Freiflächen	21
4.4	Verkehr/Verkehrsflächen	24
4.5	Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes	25
4.5.1	Gewerbelärmemissionen u. -immissionen	25
4.5.2	Verkehrslärmemissionen u. -immissionen	29
4.5.3	Luftverunreinigungen/Geruchsemissionen u. -immissonen	32
4.5.4	Klima	33
4.5.5	Wasser/Boden	34
4.6	Überplante Bereiche	35
5.	Ver- und Entsorgung	38
5.1	Wasser/Abwasser	38
5.2	Abfallbeseitigung	38
6.	Flächenbilanz	39
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	40
7.1	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung	40
7.2	Sozialplan	41
7.3	Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen außerhalb des B-Plans	41

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Für die Großgemengelage "An der Gohrsmühle" besteht seit 1985 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2171 "An der Gohrsmühle". Zielsetzung dieses Bebauungsplanes war es, die Gemengelagensituation neu zu ordnen und die an den Gewerbe- und Industriebereich angrenzende Wohnbebauung zu schützen sowie eine Standortsicherung und betriebliche Entwicklungsmöglichkeit für die - die strukturelle Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach prägende - Firma Zanders Feinpapiere AG zu gewährleisten.
Planerische Instrumente waren unter anderem:
- die Gliederung des gewerblich und industriell genutzten Bereiches in GE- und GI-Gebiete,
- eine Abstufung der Umgebung und Festlegung von MK-, MI- und WA-Gebieten.

Der Bereich des Betriebsgrundstückes der Firma Zanders Feinpapiere AG ist in seinem Kern als GI-Gebiet (Kraftwerk, Kläranlage und Klärschlammverbrennungsanlage) und im Übrigen als gegliedertes GE-Gebiet (Standorte für Papiermaschinen, Streichmaschinen und Anlagen zur Weiterverarbeitung des erzeugten Rohpapieres) festgesetzt. Aufgrund der am 01.11.1985 in Kraft getretenen neugefaßten 4. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (4. BImSchV) sind Papiermaschinen und ihre Nebeneinrichtungen nunmehr nur noch in GI-Gebieten zulässig. Die Standortsicherung des für die strukturelle Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach bedeutsamen Unternehmens erfordert daher die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2171 II.

Städtebauliche Ziele sind:
- planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen industriellen und gewerblichen Nutzungen, auch unter dem Aspekt der Arbeitsplatzsicherung sowie Bereitstellung von Flächen für standortsichernde Betriebserweiterungen,
- Planung und rechtliche Sicherung der sonstigen baulichen Nutzung,
- Maßnahmen zum Immissionsschutz und der Wohnumfeldverbesserung,
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt das Gutachten "Standortsicherungsprogramm Gohrsmühle" der Arbeitsgemeinschaft Dr. Paul Jansen, Stadt- und Regionalplanung, Dr. Werner Wohlfarth, Ingenieurbüro für technische Akustik und Unternehmensberatung, Prof. Dipl.-Ing. Zimmermann, Stadtplanung Zimmermann, zugrunde. Das Gutachten wurde wegen der Komplexität der Problemstellung in der vorhandenen Großgemengelage von der Stadt Bergisch Gladbach in Auftrag gegeben. Aufgabe des Standortsicherungsprogrammes war die Prüfung, welche Abgrenzung der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes haben muß, damit

...

eine planerische Konfliktbewältigung ermöglicht wird. Im Rahmen des Standortsicherungsprogrammes sollten die städtebaulichen, planungsrechtlichen und innerbetrieblichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, daß die vorhandenen Betriebe im Bereich der Großgemengelage am derzeitigen Standort verbleiben können und ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Zugleich sollten die städtebaulichen und umweltpolitischen Zielsetzungen der Wohnumfeldverbesserung erarbeitet werden.
Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist in die Abwägung einbezogen.
Im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfes wurden folgende Gutachten ausgewertet:

1. Geräuschanalyse der Papierfabrik Zanders in Bergisch Gladbach - Beurteilung der Geräuschimmission und Schallminderungsmaßnahmen des Technischen Überwachungs-Vereins Rheinland, Institut für Energietechnik und Umweltschutz vom 18.05.88 (Sanierungsgutachten)
2. Geräuschimmission durch Kfz-Verkehr vom und zum Werk Gohrsmühle des Technischen Überwachungs-Vereins Rheinland vom 15.06.87.
3. Aussagen zur Emissions- und Immissionssituation in der Umgebung der Firma Zanders Feinpapiere AG in Bergisch Gladbach bei Erweiterung der Dampfkesselleistung von 170 t/h auf 268 t/h des Technischen Überwachungs-Vereins Rheinland (Aussage zur Immissionssituation hinsichtlich der Immissionen an Staub, Schwefeldioxid, Stickoxide).
4. Ermittlung und Abschätzung der Geruchssituation der erweiterten Kläranlage/Klärschlammverbrennungsanlage der Firma Zanders Feinpapiere AG des Technischen Überwachungs-Vereins Rheinland, Institut für Energietechnik und Umweltschutz vom 25.07.89.
5. Stellungnahme zu akustischen Einzelfragen vom 04. Juli 1989.
6. Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation verursacht durch den Straßenverkehr in Teilen des Stadtgebietes der Stadt Berg. Gladbach v. 01.02.90.
7. Geräuschimmissionen durch Kfz-Verkehr von und zum Werk Gohrsmühle vom 15.06.87.
8. Ermitllung der Geräuschimmission durch die Nutzung der Pkw-Parkplätze der Fa. Zanders AG vom 01.12.88.
9. Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung des B-Planes Nr. 2171 "An der Gohrsmühle" vom 02.12.88.
10. Gutachterliche Stellungnahme zur Abgasbelastung durch den Kfz-Verkehr an der Cederstraße zwischen Cederwaldstraße und Heidkamper Straße vom 02.02.90
11. Geräuschimmission der Fa. Zanders einschl. Kfz-Verkehr auf der südöstlichen Werksumfahrung und den Parkplätzen an der Bensberger Straße v. 23.11.89

...

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet begrenzt sich im Westen, Norden und Osten jeweils durch die östliche, südliche bzw. westliche Straßenbegrenzungslinie der Straßenzüge Hauptstraße, An der Gohrsmühle und Bensberger Straße. Im Süden wird das Plangebiet durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Braunkohlenstraße sowie der Heidkamper Straße bis in Höhe der Einmündung des Friedrich-Westphal-Weges, der Ostgrenze der Flurstücke Nrn. 133 und 135 Gemarkung Gronau, Flur 13, der nördlichen Begrenzung der Flurstücke Nrn. 159, 160, 163, 164, 165, 115, 113, 97, 96, 95 und 94, Gemarkung Gronau, Flur 13, der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße An der Tent und der Heidkamper Straße, der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Cederstraße sowie der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Cederwaldstraße (siehe zeichnerische Darstellung Seite 4).

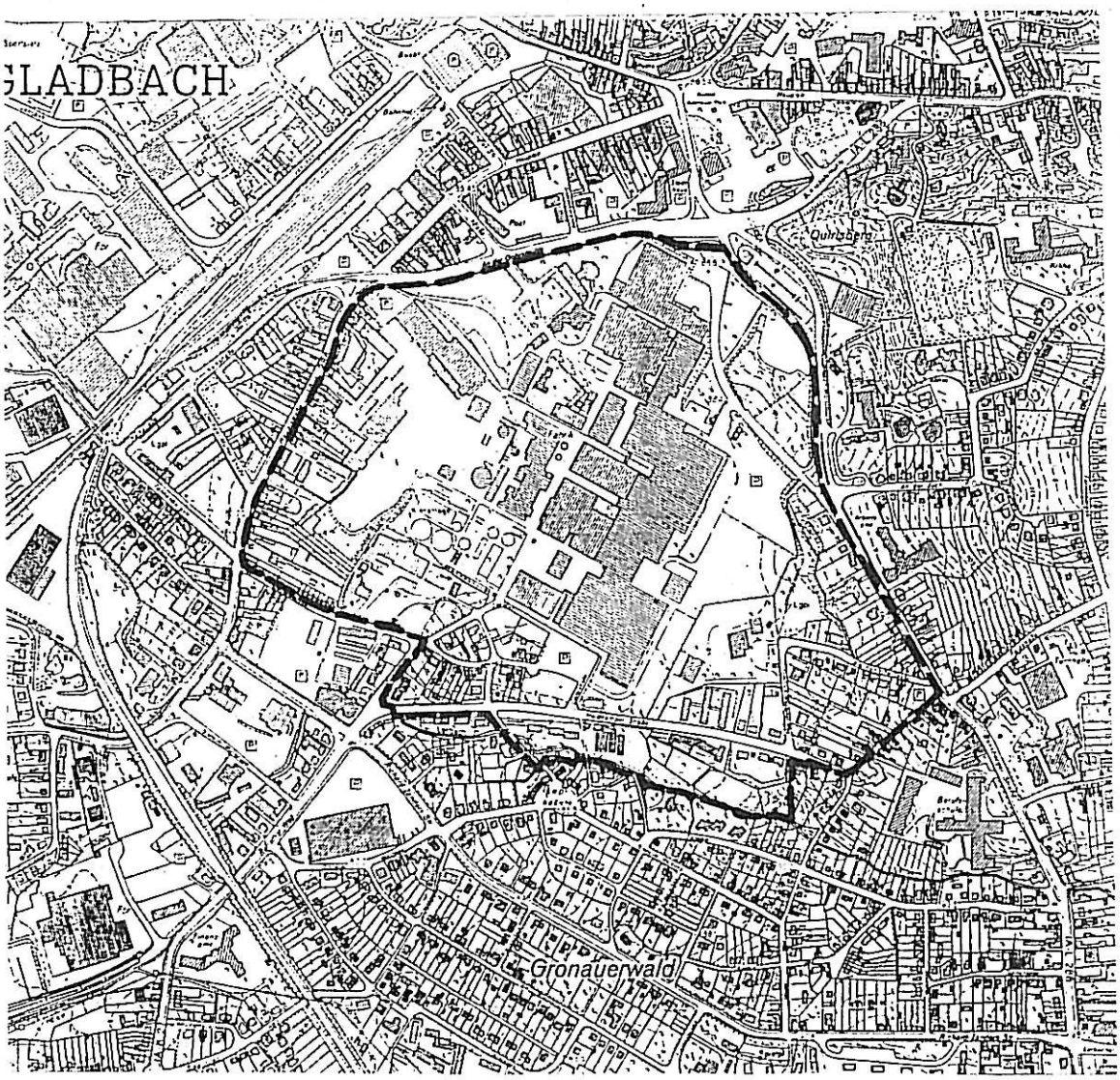
Die Geltungsbereichsgrenze im Norden, Westen und Nordosten des Plangebietes bestimmt sich im wesentlichen durch die stark frequentierten Hauptverkehrsachsen L 286/L 288.

Die Abgrenzung im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt im wesentlichen in Abhängigkeit des Abstandes der industriell genutzten Flächen zur Plangebietsgrenze. Der Abstand der Plangebietsgrenze zum GI-Gebiet zwischen 50 - 100 m wird zur Konfliktbewältigung als ausreichend angesehen.
Im Südosten des Plangebietes ist zur Konfliktbewältigung die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Bensberger Straße/Braunkohlenstraße festgesetzt.

...

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

- zeichnerische Darstellung -



...

3. Gegenwärtige Situation

3.1 Lage und Bedingungen

Die Großgemengelage "An der Gohrsmühle" prägt sich durch ein Nebeneinander der Firma Zanders Feinpapiere AG (34 ha/ 2.500 Arbeitsplätze im Schichtbetrieb 0 - 24 h), kleineren und mittleren Gewerbebetrieben im Westen und Süden des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzender Wohnbebauung.

Die Papierfabrik, d.h. Papierherstellung, existiert seit etwa 1400, Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen sind sukzessive aufeinander zugewachsen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Stadtzentrum von Bergisch Gladbach bzw. stellt im Bereich der Hauptstraße einen städtebaulichen Übergang zwischen dem Einkaufszentrum und den südlich des Plangebietes gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben dar.

Das Plangebiet wird vom Strunder Bach, dem "Umbach" sowie dem Lerbach durchquert. Der Hebborner Bach fließt verrohrt entlang der Plangebietsgrenze.

Natürliche Reliefformen finden sich - aufgrund der im Bereich der Papierfabrik weitestgehend eingeebneten Flächen - lediglich im Südosten.

Aufgrund der primären Nutzung GI-, GE- und MK-Gebiet weist das Plangebiet einen hohen Anteil versiegelter Flächen mit der Konsequenz einer erhöhten Erwärmung auf.
Lediglich im Süden und Südosten sowie stellenweise auf dem Betriebsgelände der Fa. Zanders finden sich noch vegetationsbestandene Flächen.

Anzeichen für die Existenz einer bedeutsamen Fauna liegen nicht vor.

Vorherrschend im Stadtgebiet sind Winde aus West bzw. Südwest.

Die großvolumigen Fabrikationshallen der Fa. Zanders sind als städtebaulich prägend anzusehen.

Optische Fernwirkung entfaltet das Betriebsgelände insbesondere aus Richtung Quirlsberg, Bensberger Straße und Marienkrankenhaus.

In städtebaulichem Mißverhältnis zu den rd. 20 m hohen Hallenkomplexen des Industriebetriebes steht eine kleinmaßstäbliche Bebauung im Süden und Südosten des Plangebietes sowie der Bereich Hauptstraße mit 2 - 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern.

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.2.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan vom 15.08.84 setzt für das Plangebiet fest:

- Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe für das Firmengelände Fa. Zanders sowie den Bereich entlang der Hauptstraße,
- Wohnsiedlungsbereich für die Randbereiche des Plangebietes,
- Straßen für den regionalen Verkehr und überregionale Erschließungsstraßen L 288 (Bensberger Straße), L 286 (An der Gohrsmühle, Hauptstraße),
- Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost (Südwesten des Plangebietes).

Grenzen Gewerbe-, Industrie- sowie Wohnansiedlungsbereiche aneinander, so ist durch geeignete Maßnahmen - insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung - innerhalb der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche sicherzustellen, daß Belästigungen im Wohnsiedlungsbereich nicht neu entstehen; vorhandene Belästigungen sollen - soweit möglich - verringert werden.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach (i.d.F. vom 07.02.78) stellt für den Planbereich folgende Flächenausweisungen dar:

- gewerbliche Baufläche (Betriebsstandorte der Firmen Zanders und Weig)
- gemischte Baufläche in Teilbereichen der Cederwaldstraße, der Straße Cederwald, der Bensberger Straße sowie im Bereich Friedrich-Westphal-Weg / Alte Kölnische Straße / Braunkohlenstraße; entlang der Hauptstraße - MK -
- Wohnbauflächen südlich der Heidkamper Straße

- Grünflächen als Abgrenzung der gewerblichen Baufläche gegenüber den Gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen in Form eines 15 - 30 m breiten Grünstreifens sowie entlang des Lerbaches südlich der Heidkamper Straße
- Gemeinbedarfsfläche für das Verwaltungsgebäude der AOK (Bensberger Straße).

Die für den neu aufzustellenden Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen weichen in einigen Bereichen von den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes ab, dies betrifft die Bereiche Bensberger Straße, Braunkohlenstraße, Heidkamper Straße und Cederstraße.
Der das Gewerbe-/Industriegebiet umgebende Grünstreifen ist in dem - aus dem Flächennutzungsplan entwickelten - rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2171 als Gewerbegebiet mit einem überlagernden Pflanzgebot im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG (BauGB) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

3.2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der seit dem 21.02.85 rechtsverbindliche B-Plan Nr. 2171 "An der Gohrsmühle" setzt für den zentralen Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Zanders Industriegebiet mit angrenzendem - aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO zoniertem - Gewerbegebiet fest.

Die Bereiche entlang der Hauptstraße sowie der westliche Teil der Cederwaldstraße sind als Kerngebiet, das Straßengeviert Cederstraße, Straße Cederwald, Heidkamper Straße, An der Tent sowie der Einmündungsbereich des Friedrich-Westphal-Weges / Heidkamper Straße sind als Mischgebiet festgesetzt.

Die Festsetzung für die südlich der Heidkamper Straße gelegenen Flächen beinhalten allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche / private Grünflächen.

Das Gewerbegebiet ist mit einer stellenweise 30 m breiten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (Grüngürtel) überlagert.

...

Vorhandene Nutzungen im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße sowie nördlich der Straße Cederwald und östlich der Straße An der Tent sind durch vorgenannte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" überplant.

Für den Stadtkern nördlich der Straße "An der Gohrsmühle" bestehen rechtskräftige Bebauungspläne, die im wesentlichen Kerngebiete, für öffentliche Einrichtungen wie Post, Stadthaus, Rathaus, Krankenhaus Fläche für den Gemeinbedarf festsetzen.

Im Osten grenzt an das Plangebiet der seit 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2167 "An der Jüch / Bensberger Straße" an. Die hier festgesetzte Straßenverkehrsfläche Bensberger Straße überlagert einen Teilbereich der beabsichtigten Abgrenzung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes "An der Gohrsmühle" (II). Hier ist die teilweise Aufhebung um einen etwa 14,50 m breiten und 165,00 m langen Teilbereich der bereits ausgebauten Bensberger Straße erforderlich.

Im Hinblick auf die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 2171 II ist der rechtskräftige B-Plan Nr. 2171 aufzuheben.

3.2.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Stadtgebiet zur Zeit noch nicht vor.

3.2.5 Stadtentwicklungsplan

Gemäß Räumlich-Funktionalem Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach ist vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung die Standortsicherung bzw. Ausweitung von Gewerbebetrieben einschl. der Sicherung und Ausdehnung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes.
Vorgenannte Zielsetzung ist unter hinreichender Berücksichtigung städtebaulicher und umweltpolitischer Aspekte, d.h. Immissionsschutz und Wohnumfeldverbesserung, zu verfolgen.

3.3 Altlasten

Im Südosten des Geländes der Fa. Zanders befindet sich eine mit Baunkohlenaschen und Papierschlämmen verfüllte Braunkohlengrube (Traßkaule) sowie ein ehemaliger Haldenbereich, auf dem in der Vergangenheit Gewerbe (u.a. eine Kfz- Reparaturwerkstatt) angesiedelt war. Dieser Bereich ist als GI

...

bzw. als Grünfläche ausgewiesen. Zur Beurteilung des von dem Boden ausgehenden Gefährdungspotentials wurde ein umweltgeologisches Gutachten erstellt.

Dieses Gutachten weist für den Teilbereich der Traßkaule eine mäßige, für den übrigen Bereich eine etwas erhöhte Belastung mit Schwermetallen, die jedoch in schwerlöslichen Bindungsformen vorliegen, auf. Alle untersuchten Bodenproben zeigen sehr hohe Werte an Sulfat, das nach Aussage des Gutachters jedoch überwiegend als schwerlöslicher Gips vorliegt. In einem kleinen Teilbereich des ehemals gewerblich genutzten Bereiches fanden sich oberflächennahe Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe, die auf die gewerbliche Nutzung zurückzuführen sind.
Durchgeführte Grundwasseruntersuchungen, bei denen auch Hinweisen auf eine Verfüllung mit Fäkalschlämmen nachgegangen wurde, zeigten keine Auffälligkeiten. Dies wird auch durch die Eluatuntersuchungen hinsichtlich der erhöhten Schwermetall- und Sulfatwerte bestätigt.

Nach diesen Untersuchungen ist eine Nutzung der Flächen als GI und Grünfläche möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch sicherzustellen, daß bei jeder Baumaßnahme mit Bodenaushub die jeweilige Deponieklasse ermittelt sowie die mit Kohlenwasserstoffen belastete Fläche entsorgt wird. Zudem sollten bei Tiefengründungen sulfatbeständige Betonarten verwendet und im Bereich der Grünflächen ca. 30 cm Mutterboden aufgebracht werden.

Da die Bodenbelastung als erheblich i.S.d. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB betrachtet werden muß, ist eine Kennzeichnung des entsprechenden Bereiches erfolgt.

Südlich der Heidkamper Straße befindet sich eine ehemalige Grube aus dem Braunkohlentagebau, die überwiegend mit Sanden aus der stahlverarbeitenden Industrie - vermischt mit Schlacken und Bauschutt - verfüllt wurde. Diese Grube ist bebaut und als WA ausgewiesen. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden die von dem Boden ausgehenden Gefahren untersucht.
Die Analyseergebnisse der entnommenen Bodenproben zeigen einige erhöhte Gehalte an Chrom, Kupfer und Arsen im Feststoff. Im Eluat wurden außer einem erhöhten Chrom-Wert keine Auffälligkeiten ermittelt.

...

Die in drei Feststoffproben nachgewiesenen PAK's stammen aus tieferen Bereichen und liegen in immobilen Zustand vor.

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse ist eine Nutzung des Bereiches als WA unter Beachtung einiger Auflagen möglich. So ist beim Anbau von Nutzpflanzen eine ausreichende Abdeckschicht notwendig, eine Vermischung von belastendem Material und der Abdeckung zu vermeiden und evtl. anfallender Bodenaushub gemäß der vorab festzustellenden Deponieklasse entsprechend zu entsorgen.

Da es sich um eine erhebliche Bodenbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB handelt, erfolgte eine Kennzeichnung der Fläche.

Bei den Verdachtsflächen Nr. 511 und 512 handelt es sich um ehemalige Tankstellen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurde die Tankanlage bei der heute bebauten Verdachtsfläche Nr. 511 ordnungsgemäß entsorgt und im Zuge der Baumaßnahme ein Bodenabtrag von 7 m vorgenommen. Auch die Verdachtsfläche Nr. 512 ist vollständig überbaut und somit nicht zugänglich. Eine Auslaugung von evtl. kontaminiertem Boden ist durch die Bebauung so gut wie ausgeschlossen.

Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Oben genannte Auflagen sind als Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

...

4. Städtebauliche Lösung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die unter § 1 Abs. 5 Ziff. 1 - 9 BauGB aufgeführten Belange sind dabei zu berücksichtigen und gegeneinander bzw. untereinander abzuwägen. Bebauungspläne sind am Verbesserungsgebot auszurichten. Vorgenannte Planungsgrundsätze geltend entsprechend auch für Gemengelagen.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Planungsgrundsätze beabsichtigt der Bebauungsplan die Festsetzung eines unmittelbaren Nebeneinanders von Industrie- und Wohngebieten.

Aufgrund der über die Jahre gewachsenen Gemengelage sind abgestufte Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG lediglich in Teilbereichen des Plangebietes realisierbar. Vorhandene Konflikte sollen mit Hilfe der Instrumentarien des Planungs-, Bauordnungs- und Immissionsschutzgesetzes gelöst werden.

Die Verlagerung der seit mehr als 400 Jahren hier bestehenden Papierindustrie ist aufgrund des in Verbindung mit §§ 43 ff. BauGB zu erwartenden Kostenaufwandes für die Stadt sowie unter Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft, Sicherung von Arbeitsplätzen und damit verbundener Erhaltung der Stadtstruktur nicht vertretbar.

Ein hoher Prozentsatz des Arbeitnehmerpotentials stammt aus dem Stadtgebiet bzw. aus Stadtteilen unmittelbar angrenzender Kommunen. Das heißt, hier sind auch der Bedarf von wohnungsnahen Arbeitsplätzen mit gleichzeitiger Reduzierung von Berufspendler bedingten Verkehrsemissionen in die Abwägung einzubeziehen.

Auch eine vollständige Verlagerung der mit der industriellen Nutzung konkurrierenden Wohnbebauung ist unter Berücksichtigung von ökonomischen, städtebaulichen und sozialen Aspekten nicht vertretbar. Zu benennen sind hier u.a. die Erhaltung von sozialverträglichem Mietwohnraum in zentrumsnahen Wohnlagen. Unverträglich erscheint auch die Zerstörung von sozialen Nachbarschaften, wenn nicht aus gesundheitlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gründen unbedingt erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben beabsichtigt der Bebauungsplan

...

- die Sanierung der einzelnen Baugebiete in ihrem unterschiedlichen Störgrad unter Berücksichtigung ausreichender Expansionsflächen für bestehende Betriebe
- Festsetzungen, nach denen bestimmte Arten von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig bzw. nicht zulässig sind
- Anforderungen an die Ausführung baulicher und sonstiger Anlagen, definiert über Immissionsrichtwerte
- Festsetzungen über umfangreiche Begrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung
- Gestaltungsvorschriften zu Bauhöhen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Berg. Gladbach u. der Fa. Zanders Feinpapiere AG u.a. festgelegt werden, zu welchen Zeiten Werkseinfahrten zu den GI-Flächen genutzt werden dürfen, um mögliche erhebliche Belästigungen durch Werksverkehr auf öffentlichen Straßen in den angrenzenden WA-, MI-und MK-Gebieten zu mindern.

Über planungsrechtlich gesicherte Grünfestsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB hinaus besteht für das Gewerbe- und Industriegebiet ein landschaftspflegerischer Begleitplan.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Das Straßengeviert Braunkohlenstraße / Heidkamper Straße / Friedrich-Westphal-Weg und Alte Kölnische Straße sowie Teilflächen südlich der Heidkamper Straße und südlich der Straße Cederwald werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt analog der vorhandenen Nutzung sowie der unter Ziffer 4 vorgegebenen städtebaulichen Zielsetzungen.

Die parallel der Lärmschutzwand an der Cederstraße festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 6) berücksichtigt Erweiterungsmöglichkeiten für die Gebäude Cederwald 2 und Cederstraße 2 a.
Von einer eigenständigen Bebauung dieses Flurstückes sollte - im Hinblick auf die vorgelagerte 4 m hohe Lärmschutzwand - abgesehen werden.

Da auch nach Durchführung von Lärmminderungsmaßnahmen aufgrund der Gemengelagesituation von einer Vorbelastung auszugehen ist, werden diese Bereiche als "vorbelastete Baugebiete" gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

...

4.1.2 Mischgebiet - MI

Gemäß § 6 BauNVO wird für eine Teilfläche südwestlich der Bensberger Straße bis zur Alten Kölnischen Straße sowie für den Eckbereich Heidkamper Straße / Friedrich-Westphal-Weg eine Mischgebietsnutzung festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der heutigen Nutzung sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2171 - An der Gohrsmühle -. Wohn- und Bürogebäude (AOK-Hauptverwaltung) sowie sonstige gewerbliche Nutzungen (Speditionsbetrieb) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Städtebauliches Ziel ist hier die Sicherung von Flächen für Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe als "Übergangsbereich" zwischen dem Industrie- und dem allgemeinen Wohngebiet.

Die Standortsicherung des am Friedrich-Westphal-Weg ansässigen Speditionsbetriebes erfordert grundsätzlich zumindest die Festsetzung eines Gewerbegebietes.
Eine entsprechende Festsetzung führt jedoch - aufgrund unmittelbar angrenzend zulässiger Wohnnutzungen (MI und WA), auch unter Berücksichtigung der damit verbundenen Lkw-Verkehre - zu einer Verschärfung der vorhandenen Konfliktsituation.

Der Bebauungsplan beabsichtigt daher - unter Wahrung des Bestandsschutzes - die Festsetzung eines Mischgebietes. Gemäß Aussage des Betriebsinhabers ist eine Kapazitätsausweitung, bedingt durch die räumliche Beengtheit dieses Standortes, nicht beabsichtigt.

Unter Berücksichtigung des fortwährenden Bestandsschutzes i.V.m. vorgenanntem mangelndem Standortinteresse des Betriebes sowie im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit angrenzender Wohnnutzungen ist die Festsetzung eines Mischgebietes hier vertretbar.

Zu den gemäß Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen vorgenommenen Betriebszeitbeschränkungen siehe Ziffer 4.5.1 der Begründung zum Bebauungsplan.

...

4.1.3 Kerngebiet - MK

Gemäß § 7 BauNVO wird der westliche Planbereich entlang der Hauptstraße sowie ein Teilbereich der Cederwaldstraße als Kerngebiet festgesetzt.
Die Festsetzung MK entspricht nicht in allen Teilbereichen der realen Nutzung.
Städtebauliches Ziel ist hier jedoch langfristig die Einrichtung einer Verbindungsachse zwischen dem Stadtzentrum und den südlich des Plangebietes gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zur Realisierung dieser Zielsetzung werden im MK-1 die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoß zugelassen. Um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden, sind für das bestehende Seniorenheim (Hauptstraße 94 - 96) Wohnungen auch im Erdgeschoß zulässig.

Im MK-2 bleibt die Wohnnutzung in allen Geschossen gewährleistet. Diese Teilfläche liegt außerhalb der eigentlichen Verbindungsachse, weist jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zum MK-1 ähnliche Strukturen auf, so daß hier die Festsetzung Kerngebiet mit verstärkter Wohnnutzung gerechfertigt ist.

Da auch nach Durchführung der in den textlichen Festsetzungen festgelegten Lärmminderungsmaßnahmen aufgrund der Gemengelagesituation von einer Vorbelastung auszugehen ist, werden diese Bereiche als "vorbelastete Baugebiete" gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Standortsicherung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben innerhalb des MK erfolgt - im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2171 I - eine Aufweitung der überbaubaren Grundstücksfläche.
Zu den gemäß Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen - aus immissionsschutzrechtlichen Gründen - vorgenommenen Betriebszeitbeschränkungen siehe Ziffer 4.5.1 der Begründung zum Bebauungsplan.

4.1.4 Gewerbegebiet - GE

Für den Bereich zwischen Cederwaldstraße und eingeschränktem Industriegebiet (GI-4), im folgenden GE-1 genannt, sowie für eine im Bereich der Betriebszufahrt der Fa. Zanders an der Bensberger Straße gelegene Teilfläche, im folgenden GE-2 ge-

...

nannt, wird - als Übergangsbereich zwischen Industriegebiet und angrenzenden Wohn- bzw. Gemeinbedarfsnutzungen - gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet festgesetzt.

GE-1
Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Köln bestehen für vorhandene Betriebe bei der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet keine Konflikte.
Die Festsetzung als GE-Gebiet entspricht darüber hinaus auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2171.

GE-2
Die heutige Gebietsnutzung prägt sich durch Wohnen und Dienstleistungsbetriebe (Autovermietung). Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet gemischte Bauflächen dar.
Bedingt durch Werksverkehre und Betriebsgeräusche aus dem GI-Gebiet im Bereich der Betriebszufahrt in Verbindung mit Kfz-Lärm auf öffentlichen Straßen ist eine für gesunde Wohnverhältnisse erforderliche Nachtruhe (40 - 45 dB(A)) nicht zu gewährleisten. Die Festsetzung eines Wohnnutzung ausschließenden Gewerbegebietes ermöglicht den Fortbestand erhaltenswerter Bausubstanzen sowie parkartiger Gärten mit Baumbeständen von ökologischer Bedeutung.

Die durch eine GE-Festsetzung zusätzlich entstehenden Lärmemissionen sind aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastung der Bensberger Straße, der weniger empfindlichen angrenzenden Nutzungen (AOK, Arbeitsamt) und im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (Ziff. 3.2) zu vernachlässigen.

4.1.4.1 Denkmalschutz

Für das Wohngebäude Bensberger Straße 66 erfolgte während der Zeit des Planaufstellungsverfahrens die Eintragung in die Denkmalliste, eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist erfolgt.

Aufgrund der vorhandenen bzw. zukünftigen Lärmemissionen durch Werksverkehre und Betriebsgeräusche innerhalb des GI besteht eine Erhaltung der Gebäude in diesem Bereich nur in der Möglichkeit, dieses Gebiet sich langfristig zu einem Gewerbegebiet entwickeln zu lassen.

Zum Schutz angrenzender Nutzungen sowie unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sind

die Nutzungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet restriktiv festgesetzt.
Dies findet seinen Ausdruck z.B. in einer für Gewerbegebiete geringen Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl sowie einer restriktiven rückwärtigen Baugrenze.

Um den Erhalt des Wohncharakters für das denkmalgeschützte Gebäude weiterhin gewährleisten zu können, sind die gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das Gebäude Bensberger Straße 66 ausdrücklich zulässig.

4.1.5 Industriegebiet - GI

Der überwiegende und industriell genutzte Teil des Plangebietes wird gem. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO als gegliedertes Industriegebiet festgesetzt (GI-1 bis GI-4). Die eingeschränkte Nutzung begründet sich wie folgt:

Aufgrund der über die Jahre gewachsenen Gemengelagesituation ist eine Trennung der durch unterschiedliche Schutzbedürfnisse charakteristischen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG im Plangebiet auszuschließen.

Wie bereits unter Ziffer 4 ausgeführt, existierten vor Realisierung der Mehrzahl der Wohngebäude im Umgebungsbereich des Industriegebietes industrielle und verkehrliche Emittenten. Entsprechend ist auch im Rahmen des Bebauungsplanes der Bestandsschutz bzw. der Prioritätsgrundsatz zu berücksichtigen.

Gleichzeitig sind die Belange der angrenzenden Wohnbevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 5 und 7 BauGB hinreichend zu beachten.

Zum Schutz des Kerngebietes, der Misch- und allgemeinen Wohngebiete werden daher grundsätzlich in Industriegebieten zulässige Anlagen mit luftverunreinigenden Emissionen textlich im Bebauungsplan ausgeschlossen. Sofern derartige Anlagen gemäß der textlichen Festsetzungen zulässig sind, dürfen sie nur dann errichtet werden, wenn sie als Nebeneinrichtung für Anlagen zur Papierherstellung bzw. -verarbeitung unabdingbar sind.

Im Hinblick auf eine durch Papierproduktion gegebene hohe Brandlast sind Anlagen der Nr. 9 der 4. BImSchV ebenfalls ausgeschlossen.

...

Unbedingt erforderliche Anlagen wie Kraftwerk, Klärschlammverbrennungs- und Kläranlage sind nur in ausreichendem Abstand zu angrenzenden empfindlicheren Nutzungen zulässig.

Die Gliederung des Industriegebietes in GI-1 bis GI-4 trägt sowohl dem Rücksichtnahmegebot gegenüber angrenzenden Nutzungen als auch den betrieblichen Erfordernissen des GI-Gebietes Rechnung. Die erfolgte Verknüpfung von Planungs- und Immissionsschutzrecht beinhaltet eine hin zu angrenzenden empfindlichen Nutzungen abgestufte Nutzungszulässigkeit emittierender Anlagen. Die Gliederung erfolgt unter Berücksichtigung betrieblicher Belange. Bestehende Produktionsanlagen werden planungsrechtlich gesichert, Flächen für notwendige Produktionserweiterungen werden bereitgestellt, die Weiterentwicklung des industriellen Bereiches wird ermöglicht.

Zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen ausgehend von den Anlagen des GI-Gebietes einschl. des Freiflächenverkehrs sind in den textlichen Festsetzungen aktive Schallschutzmaßnahmen festgelegt:
- die zur Schallminderung an zulässigen Anlagen und deren Nebeneinrichtungen erforderlichen baulichen und technischen Anforderungen werden über in den textlichen Festsetzungen genannte Immissionsrichtwerte definiert,
- die im Süden des Plangebietes befindlichen WA-Gebiete werden durch Lärmschutzwände/-wälle vom GI-Gebiet abgeschirmt.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Immissionsrichtwerte berücksichtigen nicht nur die von dem GI-Gebiet ausgehenden Geräuschemissionen, sondern auch das Zusammenwirken der Betriebsgeräusche der gewerblichen Anlagen in den GI-, GE-, MK- und MI-Gebieten.
Siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziff. 4.5.1.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Immissionsrichtwerte beruhen auf den Vorschriften der TA Lärm 1968. Es ist gerechtfertigt, die in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte und die in der TA Lärm genannten Ermittlungsmethoden den in den textlichen Festsetzungen genannten gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten zugrundezulegen. Nach der Rechtsprechung handelt es sich auch bei der TA Lärm um eine norminterpretierende Vorschrift, die geeignet ist, den Begriff "schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen", den sowohl das BImSchG als auch das BauGB verwenden, verbindlich zu interpretieren.
Soweit die in den textlichen Festsetzungen festgelegten aktiven Schutzmaßnahmen finanzielle Auf-

wendungen für die zulässigen industriellen Anlagen erfordern, erscheinen diese Aufwendungen im Hinblick auf die Standortsicherung vertretbar.

Die für das Industriegebiet erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmwälle und Lärmwände) schließen eine Anbindung des Squash-Centers (Erbbaurecht für 2005) an die Heidkamper Straße aus. Die erforderliche Erschließung kann jedoch im Rahmen der §§ 3 und 4 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Einräumung eines dinglich gesicherten Wegerechts innerhalb des Industriegebietes gewährleistet werden.

Für ggf. entstehende enteignende Auswirkungen sind Entschädigungsregelungen vorgesehen.
Der Eingriff ist damit vertretbar und zur Standortsicherung des Industriegebietes bzw. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unabdingbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich vorwiegend an der bestehenden Bebauung sowie an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2171 "An der Gohrsmühle".

Insbesondere zur Verhinderung einer überdimensionalen Höhenentwicklung der in der Landschaft weithin sichtbaren Gebäudekomplexe, d.h. zur maßvollen Einfügung in das Stadtbild, erfolgt für das GE-1 (Cederwaldstraße) und das GI die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen über festgelegten Bezugspunkten (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

Für das GE-1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bzw. eine Geschoßflächenzahl (GFZ) vom 2,4, für das GI eine GRZ von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 vorgesehen.
Aufgrund der räumlich begrenzten gewerblichen Nutzflächen im Plangebiet sowie im Hinblick auf grundsätzliche Defizite an gewerblichen Nutzflächen im Stadtgebiet (siehe Räumlich Funktionales Entwicklungskonzept), sollten hier vorhandene Flächenpotentiale ausgeschöpft werden, sofern sie keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen, Umweltbelange bzw. das städtebauliche Erscheinungsbild zeigen.
Bedingt durch die im Bebauungsplan erfolgenden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung (siehe hierzu Ziffern 4.3, 4.5.1) sowie unter Berücksichtigung der beabsichtigten Standortsicherung der Papierfabrik erscheinen hier die Höchstmaße des § 17 BauNVO vertretbar.

Das Nutzungsmaß trägt darüber hinaus einer zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbaren Baumassenentwicklung durch Kühl- und Schornsteinanlagen Rechnung.

Gebäudehöhen innerhalb des GE-1 und GI werden unter Berücksichtigung vorhandener bzw. genehmigter Anlagen und deren Nutzung, erforderlicher Grenzabstände und Expansionsmöglichkeiten sowie im Hinblick auf die städtebauliche Einbindung von innen nach außen auf max. 35 m bis 10 m begrenzt.

Eine Differenzierung zulässiger Gebäudehöhen ist primär in den Randzonen zu den MK-, MI- bzw. WA-Gebieten vorgenommen worden, um ein städtebauliches Mißverhältnis von aneinandergrenzenden ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden und rd. 20 - 25 m hohen Industriehallen auszuschließen.

Die max. zulässigen Gebäudehöhen von 10 m im direkten Anschluß an die Kerngebiete (MK-1 und MK-2) berücksichtigen vorhandene Gebäudehöhen entlang der Hauptstraße.

Aufgrund größerer räumlicher Abstände wird für den Übergangsbereich zu Wohngebieten eine zulässige Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt.
Die städtebauliche Vertretbarkeit begründet sich - neben dem räumlichen Aspekt - in hier möglichen Begrünungsmaßnahmen. Auf der Grundlage der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB erfolgten Festsetzungen in Verbindung mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan kann hier durch höhengestufte Begrünungsmaßnahmen eine Überbrückung der Gebäudehöhenunterschiede gewährleistet werden.
Es ist davon auszugehen, daß die optischen Auswirkungen der Industriebauten - d.h. der Einmauerungseffekt - hier erheblich gemildert werden können.

Mit Hilfe der Höhenfestsetzung in Verbindung mit Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden (farbliche Gliederung, höhengestaffelte Anpflanzungen u.a. mehr) soll dem Belang des Ortsbildes sowie den Belangen angrenzender Nutzungen Rechnung getragen werden.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung stellen die über die öffentlich-rechtliche Vereinbarung geregelten Anforderungen an die bauliche und farbliche Gestaltung bzw. Gliederung großflächiger Fassaden dar (§ 12 öffentlich-rechtliche Vereinbarung).

Belange der Wirtschaft sind aufgrund der - jeweils die Höchstwerte des § 17 BauNVO beinhalten-

den - Ausnutzbarkeit in Verbindung mit den gemäß textlicher Festsetzung zulässigen Ausnahmen hinreichend berücksichtigt.

Im Bereich des Industriegebietes (GI-1 - GI-4) sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zulässig. Die Ausnahmen gelten für Silos, Schornsteine und anderes mehr.
Anlagen dieser Art sind laufend dem Stand der Technik anzupassen, jedoch ist innerhalb der festgesetzten Höhen eine Errichtung technisch oft nicht möglich. Da der Anpassung an den neuesten Stand der Technik unter ökologischen Aspekten grundsätzlich ein hoher Stellenwert einzuräumen ist, sind o.g. Ausnahmen vertretbar.

Für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wurde das Maß der Nutzung aus dem Bestand bzw. aus dem Bebauungsplan Nr. 2171 entwickelt; festgesetzt werden bei zwei Vollgeschossen eine GRZ/GFZ von 0,4/0,8 bzw. bei drei Vollgeschossen eine GRZ/GFZ vom 0,4/1,0.
Eine darüber hinausgehende bauliche Verdichtung in der Gemengelage ist - nicht zuletzt im Hinblick auf erforderliche umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen - städtebaulich nicht vertretbar.

Unter Berücksichtigung ausreichender Expansionsflächen und als Grundlage für die Entwicklung einer städtebaulichen Verbindungsachse wird das Maß der baulichen Nutzung für das Kerngebiet (MK-1 und MK-2) auf GRZ 1,0 und GFZ 2,0 festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt in den Straßen zugewandten Bereichen drei Vollgeschosse; in den rückwärtigen Grundstücksteilen wird die Zahl der Vollgeschosse im Hinblick auf eine hinreichende Belichtung und Belüftung auf ein Vollgeschoß begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung im GE-2 beträgt GRZ 0,5 und GFZ 1,3.

Das hier festgesetzte Nutzungsmaß in Verbindung mit einer max. zulässigen Bautiefe von 20 m begründet sich in dem beabsichtigten Erhalt der parkartigen Gärten und der Berücksichtigung des Denkmalcharakters des Gebäudes Bensberger Straße 66. In Verbindung mit grünplanerischen Festsetzungen im Bereich des GI- bzw. GE-1 (Cederwaldstraße) tragen die weitläufigen Gärten hier u.a. durch Staub- und Abgasfilterung zu einer Stabilisierung der Luftfeuchtigkeit, d.h. einer insgesamt besseren klimatischen Situation in dem Gebiet bei.

Das für GE-Gebiete restriktive Nutzungsmaß berücksichtigt nicht zuletzt eine in diesem Bereich

- in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht - nicht beabsichtigte intensive Gewerbenutzung.

4.3 Grün- und Freiflächen

Zur Konfliktbewältigung in der Gemengelage werden qualitativ und quantitativ umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Verbesserung der Einbindung in das Stadtgefüge, zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Plangebiet sowie als Abstandsfläche zu angrenzenden Nutzungen mit Wohnumfeld verbessernder Wirkung wird das gesamte GE-1 (Cederwaldstraße) und GI mit einem Grüngürtel unterschiedlicher Tiefen umgrenzt (§ 9 Abs. 1 Nrn. 24 und 25 a BauGB).

Die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind gemäß textlicher Festsetzung dergestalt zu begrünen, daß je qm Fläche mindestens ein Baum oder ein Strauch gepflanzt wird. Der Anteil der Bäume muß mindestens 10 % betragen.

Stellplatzanlagen sind mit einem Baum je angefangene 6 Stellplätze zu gestalten.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, immissionsschutzrechtlicher und wohnumfeldverbessernder Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 24 und 25 BauGB sowie der gemengelagenbedingten fehlenden räumlichen Expansionsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe - insbesondere innerhalb des GI-Gebietes - werden Ausnahmen von dem Pflanzgebot vorgesehen.

Der durch zulässige Ausnahmen bewirkte Verlust an Vegetationsflächen ist vorwiegend kleinräumig begrenzt, wie z.B. bei unterirdischen Brunnenanlagen und Pförtnerhäusern bzw. bei unterirdischen Behältern und Tankanlagen aufgrund der vollständigen Übererdung auszuschließen.
Erhalten bleiben hier vegetationstragende und verdunstungsfähige Flächen, die eine enge Beziehung zu relativ ungestörten Bodenbereichen halten.

In Ergänzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB erfolgten Festsetzungen liegt flächendeckend für das GI- und nördlich der Cederwaldstraße befindliche GE-Gebiet ein landschaftspflegerischer Begleitplan vor.

...

Inhalt des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist eine Maßnahmenkonkretisierung für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen, wie Pflanzauswahl, erforderliche Pflanzdichten, Standortbestimmung von Fassaden- und Dachbegrünungen sowie die Eingrünung sonstiger Anlagen.

Die Realisierung der im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgegebenen Maßnahmen können im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung gewährleistet werden. Die Fa. Zanders verpflichtet sich gem. § 11 öffentlich-rechtliche Vereinbarung, die zur Wahrung städtebaulicher, ökologischer und mikroklimatischer Belange erforderlichen Maßnahmen einschl. der lfd. Unterhaltung innerhalb eines begrenzten Zeitraumes durchzuführen.
Der landschaftspflegerische Begleitplan ist damit abwägungsrelevant.

Die für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern differenzierten Begrünungstiefen begründen sich in dem Gebäudebestand bzw. der Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzungen.

Zu den Wohngebäuden im Bereich Cederwaldstraße, Cederwald und Heidkamper Straße erfolgt eine Grünflächenfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in einer Tiefe von ca. 30 m. Geringere Breiten sind da erforderlich, wo vorhandene bzw. genehmigte Anlagen des Industriegebietes einer Grünfestsetzung entgegenstehen.

Zwischen MK und GI bzw. dem GE nördlich der Cederwaldstraße betragen die Pflanzbreiten mindestens 3 m, maximal 13 m.
Aufgrund des geringeren Schutzbedürfnisses dieser Baugebietskategorien sowie zugunsten von Expansionsflächen für im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße liegende Betriebe erscheint hier eine reduzierte horizontale Durchgrünung vertretbar.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind bestehende Bepflanzungen zu erhalten. Die von der Festsetzung hier zulässigen Ausnahmen berücksichtigen nicht absehbare Belange und damit nicht beabsichtigte Härten. Sollten Ausnahmen von Pflanzbindungen erforderlich sein, ist gleichwertiger Ersatz auf der Grundlage: Koch, Werner; aktualisierte Gehölzwerttabelle, Bäume und Sträucher als Grundstücksbestandteil an Straßen, in Parks und Gärten sowie in der freien Landschaft, Karlsruhe 1987, zu stellen.

...

In Ergänzung o.g. Begrünungsmaßnahmen wird südlich der Heidkamper Straße eine weitläufige öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Die Gemengelage Gohrsmühle charakterisiert sich durch geringe Grün- und wohnungsnahe Freiflächenpotentiale. Die Einrichtung einer privaten / öffentlichen Grünfläche ist ebenfalls Bestandteil des seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2171.
Das bis 1984 als Gärtnerei betriebene Gelände hat sich - zusammen mit dem Lerbach - über die Jahre zu einem Biotop entwickelt (Biotopkartierung der LÖLF). Entsprechend messen auch die Umweltverträglichkeitsprüfungen und der landschaftspflegerische Begleitplan der heutigen Brachfläche in Verbindung mit dem Lerbach einen hohen Stellenwert bei.
Die Flächen sollen durch geeignete Maßnahmen einer höheren stadtökologischen Wertigkeit zugeführt werden. Gesamtkonzeptionell ist hier eine grünplanerische Verknüpfung des das GI-Gebiet umgebenden Grüngürtels mit der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Im Hinblick auf vorgenannte Aspekt sowie das an der öffentlichen Grünfläche bestehende öffentliche Interesse ist die Überplanung des Wohngebäudes Heidkamper Straße 18 - analog der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2171 - weiterhin erforderlich.

Zur Verhinderung einer weiter an das GI-Gebiet heranrückenden Wohnbebauung sowie zur Freihaltung des Bachlaufes wurden die südlich des Lerbaches gelegenen Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Anläßlich der im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen / Bedenken erfolgte für die Flurstücke Nrn. 114 und 116 - um unbeabsichtigte Härten durch gravierend reduzierte Gartenflächen zu vermeiden - die Umwandlung von "Öffentliche Grünflächen" in "Private Grünflächen".
Die Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche um rd. 700 qm beeinträchtigt in keiner Weise die beabsichtigte Funktion.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine zwischen MK-1 und GI-1 bereits vorhandene Grünfläche als "Private Grünfläche" planungsrechtlich gesichert. Im Hinblick auf die vorhandene Nutzung sowie die im Plangebiet vorhandenen geringen Grünflächenpotentiale ist die Festsetzung vertretbar.

...

Unter Abwägung aller Belange erscheinen die Festsetzungen abgewogen und tragen zu einer erheblichen Milderung der Konfliktsituation in der Gemengelage bei.
Berücksichtigt werden hierbei betriebsspezifische Belange vorhandener Gewerbebetriebe, es erfolgt eine Aufwertung der mikroklimatischen und ökologischen Situation, die Einbindung des GI-Gebietes und nördlich der Cederwaldstraße gelegenen GE-Gebietes in das Stadtbild durch eingegrünte "Übergangszonen" sowie ein wohnungsnahes und wohnumfeldverbesserndes Grünangebot werden gewährleistet.

4.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Anbindung des Plangebietes ist über das bestehende Hauptverkehrsnetz der Stadt gewährleistet.

Aufgrund der Überplanung eines bestandsgebundenen Gebietes beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Übernahme vorhandener Straßen bzw. überplant den östlichen Teil der Straße Cederwald aufgrund des hier entfallenden Erschließungserfordernisses (siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 4.6).

Mit der Zielsetzung, die Konfliktsituation in der Gemengelage für schutzbedürftige Nutzungen zu mildern, sind für die Straßenzüge Heidkamper Straße, Cederwald, An der Tent, Friedrich-Westphal-Weg, Alte Kölnische Straße sowie einen Teilbereich der Braunkohlenstraße verkehrsberuhigende und wohnumfeldgestalterische Maßnahmen vorgesehen.

Die Braunkohlenstraße ist bereits als Mischverkehrsfläche ausgebaut, für die Neugestaltung der Heidkamper Straße liegen Umbaupläne vor.
Beabsichtigt ist hier die Beibehaltung des Trennungsprinzips mit Rad- und Gehwegen unter besonderer Berücksichtigung von Straßenbegleitgrün.

Die Straße Cederwald ist aus lärmschutztechnischen Gründen (siehe hierzu Ziffer 4.5.1) zur Cederstraße hin durch eine Lärmschutzwand abgebunden, zur Erschließung der Wohngebäude wird ein Wendehammer festgesetzt.
Die Neugestaltung der Straße Cederwald zur reinen Anliegerstraße trägt in Verbindung mit daran angrenzenden Grünflächen zu einer erheblichen Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

...

Die Zufahrten zum GI-Gebiet - als Verkehrserzeuger - befinden sich an der Bensberger Straße, der Cederstraße sowie gegenüber der Poststraße. Aus betriebstechnischen Gründen sowie im Hinblick auf Verkehrsemissionen bleibt die Verteilung der Werkszufahrtsverkehre auf 3 Tore auch weiterhin gewährleistet.

Zur Realisierung einer betriebstechnisch unabdingbaren Erschließung des südöstlichen Werksgeländes innerhalb des GI, berücksichtigt der Bebauungsplan eine durch aktiven Lärmschutz abgegrenzte Werksumfahrt. Somit bleiben sowohl Belange der Standortsicherung als auch Schutzinteressen angrenzender Wohnnutzungen gewahrt.

Der in nördlicher Verlängerung des Friedrich-Westphal-Weges gelegene Geh- und Radweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die bereits heute bestehende Hauptwegeverbindung zwischen Wohngebieten im südlichen Planbereich und dem Stadtzentrum ist für eine städtebauliche Ordnung weiterhin erforderlich.

In Ergänzung vorgenannter Wegeverbindungen wird zwischen Heidkamper Straße 36 und 38 - zur Anbindung der öffentlichen Grünfläche sowie südlich angrenzender Wohngebiete - ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4.5 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

Im Hinblick auf die großflächige Gemengelage, die nach den Untersuchungen des Standortsicherungsprogrammes über das unmittelbare Bebauungsplangebiet hinausreicht und im Hinblick auf die Größe des geplanten Industriegebietes ist es geboten, die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes sowohl für das Bebauungsplangebiet selber als auch für die nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Wohn- und Mischgebiete zu prüfen.

4.5.1 Gewerbelärmemissionen und -immissionen

Als konfliktbewältigende Maßnahme hinsichtlich Gewerbelärmemissionen werden gemäß Ziff. 1.3 und 3.2 der textlichen Festsetzungen schallschutztechnische Anforderungen an die innerhalb des GI und GE zulässigen Anlagen - definiert über vorgegebene Immissionsrichtwerte - festgesetzt.

Den GE-, MK- und MI-Gebieten ist eine Betriebsbeschränkung von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr auferlegt. Für das GI ist darüber hinaus die Festsetzung von Lärmschutzwänden/-wällen sowie eine zeitliche Freiflächenverkehrsbeschränkung im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich im geplanten GI-Gebiet die Fa. Zanders Feinpapiere AG. Die von den Anlagen und dem Freiflächenverkehr im künftigen GI-Gebiet ausgehenden Geräusche sind im Rahmen schallschutztechnischer Untersuchungen des TÜV Rheinland an repräsentativen Immissionsaufpunkten in der Umgebung des künftigen GI-Gebietes - innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes - ermittelt worden.

Die Lärmemissionen und -immissionen der übrigen im Plangebiet befindlichen Betriebe wurden von der Arbeitsgemeinschaft Standortsicherungsprogramm ermittelt. Die Immissionsmessungen der Betriebsgeräusche wurden mit umfassenden Betriebserhebungen verknüpft.
Im Ergebnis zeigt sich, daß mit Ausnahme weniger im Bebauungsplangebiet befindlicher Gaststätten kein Gewerbebetrieb zur Nachtzeit arbeitet. Diese Struktur wird durch den Bebauungsplan trotz der vorgesehen Erweiterungsmöglichkeiten für die Betriebe im MK-Gebiet nicht geändert.
Es ist daher gerechtfertigt, die aktiven Schallschutzmaßnahmen, die für die im GI-Gebiet zulässigen Anlagen zur Konfliktbewältigung erforderlich sind, über die nach den Vorschriften der TA Lärm für die Nachtzeit festgelegten Immissionsrichtwerte zu definieren. Im Hinblick auf vorhandene Strukturen in den MK-, MI- und GE-Gebieten ist zu erwarten, daß die von den in diesen Bereichen zulässigen Betrieben ausgehenden Geräuschemissionen zur Nachtzeit eine so geringe Schallleistung zeigen, daß sich diese im Verhältnis zu dem GI-Gebiet an den relevanten Immissionsaufpunkten nicht pegelerhöhend auswirken.

Unter Berücksichtigung eines sich dennoch vollziehenden Strukturwandels wird gemäß textlicher Festsetzungen für die GE-, MK- und MI-Gebiete ein Nachtbetrieb ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten.

...

Im Hinblick auf vorgenannte heutige Strukturen in den einzelnen Baugebieten und das betriebsspezifische Erfordernis eines 24 Stunden-Schichtbetriebes der Fa. Zanders in Verbindung mit innerhalb des GI umfangreich durchzuführenden aktiven Schallschutzmaßnahmen erscheint dieser Eingriff vertretbar.

Für innerhalb des GI- und GE-Gebietes bereits bestehende bzw. künftig zulässige Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umfangreiche schallschutztechnische Anforderungen festgesetzt, die bei der vorhandenen Gemengelage nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich sind, um schutzbedürftige Nutzungen vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen zu schützen. Die jeweiligen Anforderungen sind über festgelegte Immissionsrichtwerte an vorgenannten Aufpunkten definiert (siehe Ziffer 1.3.5 der textlichen Festsetzung).

Die gemäß Ziff. 1.3.5 bzw. 5.0 textliche Festsetzungen vorgegebenen Immissionsrichtwerte berücksichtigen sowohl das technisch realisierbare und betriebswirtschaftlich zumutbare Maß an Lärmsanierungs- und Vorkehrungsmaßnahmen sowie die Zumutbarkeit von Gewerbelärm für angrenzende Nutzungen im Hinblick auf deren durch die Gebietsart und die konkreten tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit.

Für das GI-Gebiet liegt ein umfangreiches - auf schallschutztechnischen Untersuchungen basierendes - Lärmsanierungskonzept für bestehende Anlagen und sonstige Einrichtungen vor.
Zur Gewährleistung konfliktmindernder Maßnahmen innerhalb der Gemengelage ist die befristete Realisierung dieser Maßnahme einschl. deren Umfang Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Fa. Zanders Feinpapiere AG.

Gegenstand vorgenannter Vereinbarung ist darüber hinaus die Errichtung einer / eines gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im südlichen Planbereich festgesetzten Lärmschutzwand/-walles.
Die Standortwahl dieser Lärmschutzvorkehrung beruht auf Sachverständigen-Gutachten und dient dem Schutz angrenzender Wohnnutzungen vor Freiflächenverkehrsimmissionen.

Die Fortführung der Wand entlang der östlichen Seite der Cederstraße gewährleistet eine von Verkehrslärm abgeschirmte Gartennutzung.

...

Die zur Konfliktminderung erforderliche Wandhöhe beträgt 4,00 m und stellt damit einen städtebaulichen Eingriff dar.
Ein hier möglicherweise entstehender "Einmauerungseffekt" kann durch geeignete Begrünungsmaßnahmen derart ausgeglichen werden, daß die Wandhöhe - insbesondere auch im Hinblick auf die dadurch hier bewirkte Lärmminderungseffizienz - städtebaulich vertretbar ist.

Für die Standortsicherung des innerhalb des GI liegenden Industriebetriebes ist die Errichtung der Lärmschutzwand unabdingbar.

Während der Tagzeiten wirken auf die einzelnen Immissionsaufpunkte sowohl die Fa. Zanders als auch die übrigen Betriebe ein. Die Zielvorstellung des Bebauungsplanes, die jetzige Situation zu verbessern oder jedenfalls nicht zu verschlechtern, kann nur dann erreicht werden, wenn auch für die Betriebe in den GE-, MK- und MI-Gebieten aktive Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen gefordert werden. Die für die Anlagen und Einrichtungen im GI-, GE-, MK- und MI-Gebiet erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen werden dabei über die Immissionsrichtwerte, die die TA Lärm für die Tagzeit festlegt, definiert (siehe Ziffer 5.0 textliche Festsetzung).

Die für das Plangebiet im Hinblick auf Maßnahmen des aktiven Schallschutzes vorgegebenen Beurteilungspegel - gebietsbezogen bzw. GI-spezifisch differenziert - berücksichtigen hinreichend kumulativ einwirkende Immissionen aller Gewerbe- und Industriebetriebe.

Insgesamt zeigt sich für das Plangebiet durch die Summe aller immissionsschutzrelevanten planungsrechtlichen Festsetzungen eine erhebliche Verbesserung gegenüber der heutigen Situation. Soweit die nach den Vorschriften der TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte zur Zeit noch überschritten werden, wird sich die vorhandene Situation verbessern. Soweit eine Überschreitung nicht gegeben ist, ist sichergestellt, daß auch durch bebauungsplanbedingte mögliche Erweiterungen eine Verschlechterung nicht eintritt.
An 50 % aller Immissionsaufpunkte werden die zur Orientierung hinsichtlich der Zumutbarkeit herangezogenen Werte der TA Lärm eingehalten.

Im Hinblick auf die vorgegebene Gemengelage ist es gerechtfertigt, an den Aufpunkten 1, 4, 9, 10, 12, 13, 17, 18, 20 und 21 Gesamtbeurteilungspegel

...

hinzunehmen, die die Orientierungswerte der TA Lärm - zum Teil nur geringfügig - überschreiten.

Nach Ermittlung der Sachverständigen sind aktive Schallschutzmaßnahmen über das festgesetzte Maß hinaus technisch nicht mehr möglich.
Passive Lärmschutzmaßnahmen scheinen im Hinblick auf die einerseits geringfügigen Überschreitungen nicht erforderlich.
Andererseits können unbeeinträchtigte Wohnnutzungen aufgrund der erheblichen Differenz zwischen Innen- und Außenlärmpegel durch Schalldämmaße von 20 dB bis 25 dB bei normalen Fenstern der Schallschutzklasse II gewährleistet werden.

Für die Nachtzeiten ist an allen Meßpunkten ein Immissionsrichtwert von max. 45 dB(A) und damit eine hinreichende Nachtruhe gesichert.
An den Meßpunkten 9, 10, 17 und 18 einwirkender Gewerbelärm wird primär durch Verkehrsgeräusche angrenzender Straßenzüge überlagert, so daß eine Gewerbelärmreduzierung für diese Aufpunkte ineffizient wäre.
Die an den Meßpunkten 20 und 21 während der Tagzeit gegebene Überschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm begründet sich in der hier gegebenen verstärkten Vorbelastung.
Unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung scheinen Werte von 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) für vorgelastete allgemeine Wohngebiete während der Tagzeiten noch zumutbar.
An den übrigen Aufpunkten zeigen die festgelegten Immissionsrichtwerte im Vergleich zur TA Lärm lediglich Differenzen von 1 dB(A) bis 2 dB(A) und sind aufgrund der mangelnden Wahrnehmbarkeit städtebaulich vertretbar.

Im Hinblick auf das in Gemengelagen anzusetzende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auf der Grundlage der "Mittelwertrechtsprechung", orientiert am Verbesserungsgebot, liegen die vorgegebenen Immissionsrichtwerte sowohl für Gewerbe- und Industriebetriebe als auch für angrenzenden (Wohn-) Nutzungen im Bereich der Zumutbarkeit.

4.5.2 Verkehrslärmemissionen und -immissionen

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung - im wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2171 entsprechend - bewirkt für das Bebauungsplan-Gebiet eine Zunahme von Kfz-Verkehren.
Für den Endausbauzustand des GI-Gebietes ist eine Steigerung von max. 180 Lkw's und 550 Pkw's zugrundezulegen.

...

Wie bereits unter Ziffer 4.4 ausgeführt, verteilen sich die Pkw-Vorbeifahrten auf 3 Betriebstore des GI-Gebietes, Lkw-Verkehre werden primär über das südlich gelegene Cedertor abgewickelt.
Eine Umverteilung / Verlagerung des Lkw-Verkehrs auf andere Tore ist aufgrund der dadurch entstehenden Belastung weiterer Stadtteile nicht vertretbar.

Eine Untertunnelung / Übertunnelung der Cederstraße zur Minderung von Lärmemissionen in diesem Bereich ist aufgrund unverhältnismäßiger Kosten nicht realisierbar.

Eine weitestgehende Verlagerung der Gütertransporte auf den vorhandenen Schienenanschluß zeigt gemäß Sachverständigen-Gutachten lediglich eine Schallpegelminderung um 0,25 dB(A) für den Bereich Cederstraße und damit eine mangelnde Effizienz.

Gemäß vorliegender schallschutztechnischer Gutachten beträgt der Mittelungspegel im Bereich Cederstraße derzeit zwischen 59 dB(A) und 64 dB(A).
Der Vergleich von im Ist-Zustand ermittelten Lärmpegeln mit den für den Endausbauzustand des GI-Gebietes prognostizierten Werten zeigt eine max. Pegelerhöhung um 2 dB(A) bis 3 dB(A) am Tage.
Eine Pegeldifferenz von 3 dB(A) ist vom menschlichen Ohr gemäß allgemeiner akustischer Erkenntnisse gerade wahrnehmbar.

Während der Nachtzeiten sind keine Erhöhungen zu erwarten, hier wird sich der Lärmpegel durch zeitliche Zufahrtsbeschränkungen und den Einsatz lärmarmer Lkw's voraussichtlich senken.

Zur Gewährleistung einer hinreichenden Nachtruhe im Bereich Cederstraße ist für Lkw- und Pkw-Verkehre ein nächtliches Zufahrtsverbot zum GI Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.
Die Stadt beabsichtigt darüber hinaus, im Rahmen weiterführender ordnungsbehördlicher Maßnahmen eine Lärmminderung über die Zufahrtsbeschränkung für nicht lärmarme Lkw's gemäß § 47 StVZO zu erzielen.
Auch innerhalb des GI-Gebietes ist der Einsatz lärmarmer Lkw's in größerem Umfang beabsichtigt.
Im Rahmen der schallschutztechnischen Gutachten blieben lärmarme Lkw's unberücksichtigt, so daß hier insgesamt von einer zukünftigen Lärmreduzierung auszugehen ist.

...

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte, einer aufgrund des Bebauungsplans Nr. 2171 und vorhandener Nutzungen gegebenen tatsächlichen Geräuschvorbelastung sowie im Hinblick auf die - unterhalb der hier anzusetzenden Lärmsanierungsgrenzwerte liegenden - Lärmpegel, wird von der Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen abgesehen.
Der Bebauungsplan-bedingt zu der Geräuschvorbelastung hinzutretende Lärmpegel ist nicht als beachtliche Zunahme bzw. als unzumutbare Belastung für angrenzende Nutzungen anzusehen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 2171 II wird die Bensberger Straße durch etwa 500 Pkw-Vorbeifahrten zusätzlich belastet.
Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung beschränkt in diesem Planbereich die Lkw-Zufahrt von der Bensberger Straße in das GI auf die Tagzeiten, Pkw-Zufahrten sind von 0.00 Uhr bis 24.00 Uhr zulässig.
Gemäß Sachverständigen-Gutachten betrug die Verkehrsbelastung der Bensberger Straße an einem Zähltag rd. 18.900 Pkw's und rd. 870 Lkw's am Tage, während der Nachtzeiten rd. 260 Pkw's und 8 Lkw's.
Der Mittelungspegel beträgt zwischen 65 dB(A) und 72 dB(A) tags und 49 dB(A) bis 56 dB(A) nachts.
Gemäß Sachverständigen-Gutachten werden vorgenannte Lärmpegel selbst bei einem Anstieg des Verkehrsaufkommens bis zu 10 % nicht erhöht.
Die mit dem GI-Gebiet verbundenen Kfz-Verkehre wirken sich entsprechend nicht pegelerhöhend oder beeinträchtigend auf angrenzende Nutzungen aus.

Die gemäß RLS 81 anzusetzenden und als Zumutbarkeitsschwelle anzusehenden Lärmsanierungsgrenzwerte von 72 / 62 dB(A) werden nur an 2 Meßstellen der planfestgestellten Bensberger Straße erreicht, ansonsten - z.T. erheblich - unterschritten.
Entsprechend ist - insbesondere im Hinblick auf die hier gegebene Vorbelastung - von der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen abzusehen.

Eine Verkehrslärmprognose im Bereich Hauptstraße kann aufgrund anstehender Rückbauabsichten der Stadt nicht erfolgen. Beabsichtigt ist hier - zur Gewährleistung eines funktionierenden Dienstleistungsbereiches - eine weitgehende Auslagerung von Durchgangsverkehren.
Unter Berücksichtigung dieser Planungsabsichten ist hier entsprechend von einer Verkehrslärmreduzierung auszugehen. Passive Lärmschutzvorkehrungen scheinen nicht erforderlich.

...

4.5.3 Luftverunreinigungen - Geruchsemissionen und -immissionen

Das Stadtgebiet ist aufgrund der derzeitigen Immissionssituation nicht als Belastungsgebiet im Sinne des § 44 BImSchG eingestuft.

Durchgeführte Immissionsmessungen und Ermittlungen im Rahmen einzelner Genehmigungsverfahren nach BImSchG haben gezeigt, daß die Immissonsbelastung hinsichtlich der Komponenten Staub, Schwefeloxide und Stickstoffoxide nicht kritisch ist. Die Immissionswerte der TA Luft werden im Bebauungsplangebiet und in den angrenzenden Bereichen deutlich unterschritten. Ausgewertet wurden in diesem Zusammenhang die auf Veranlassung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes im Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG eingeholten Gutachten des Technischen Überwachungs-Vereins.
Um diese Situation nicht zu verändern und im Hinblick auf die Gemengelage schließen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im GI-Gebiet gemäß Ziffern 1.2.1 und 1.2.3 grundsätzlich diejenigen Anlagen aus, die luftverunreinigende Stoffe emittieren. Ausnahmen sind nur zulässig, soweit Nebeneinrichtungen zu den zulässigen Anlagen errichtet und betrieben werden müssen.

Aufgrund vorliegender Genehmigungsbescheide für die übrigen, im Plangebiet liegenden Gewerbebetriebe sind erhebliche Belästigungen durch luftverunreinigende Stoffe nicht erwarten.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist den Belangen des Nachbarschutzes, soweit Geruchsimmissionen entstehen, bereits dadurch entsprochen, daß die Errichtung von genehmigungsbedürftigen Anlagen, die erfahrungsgemäß zu Geruchsimmissionen führen können, gem. Ziffer 1.2.1 der textlichen Festsetzungen planungsrechtlich unzulässig sind. Darüber hinaus sind weitere möglicherweise zu Geruchsimmissionen führende Anlagen gem. Ziffer 1.2.3 der textlichen Festsetzungen nur dann zulässig, wenn sie Nebeneinrichtungen von Anlagen der Nrn. 5 und 6 des Anhanges der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz sind.

...

Das Bundesverwaltungsgericht hat darüber hinaus entschieden,

"das der Bebauungsplan nicht alle Probleme, die sich aus der in ihm enthaltenen grundsätzlichen Zulassung bestimmter Nutzungen im Plangebiet im Einzelfall für andere, insbesondere für nachbarliche Belange, ergeben können, selbst abschließend bewältigen müsse; die Gemeinde bestimme vielmehr in dem von § 1 Abs. 3 und 4 und § 9 BauGB gezogenen Rahmen in planerischer Gestaltungsfreiheit, welches Maß an Konkretisierung von Festsetzungen der jeweiligen Situation unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles angemessen sei und dem Gebot gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entspreche."
(Vgl. Urteil vom 11.03.88 in UPR 1988, 268 sowie Bundesverwaltungsgericht, Beschluß vom 13.07.89, UPR 1989, Seite 438.)

Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Anlagen wird das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt bei Genehmigungen und Änderungsgenehmigungen gem. §§ 6 und 15 BImSchG i.V.m. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG im Einzelfall zu prüfen haben, ob schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind und ggf. gem. § 12 BImSchG entsprechende Nebenbestimmungen im Genehmigungsbescheid festlegen oder die Erteilung einer Genehmigung ablehnen.
Für bereits vorhandene Anlagen wird das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt nach § 17 BImSchG zu prüfen haben, ob im Einzelfall eine Begrenzung vom Emissionen und Immissionen im Wege einer nachträglichen Anordnung gem. § 17 BImSchG erfolgen muß.

Entsprechendes gilt auch für die Übrigen im Plangebiet zulässigen Gewerbebetriebe. Die Frage, ob im Einzelfall erheblich belästigende Luftverunreinigungen bzw. Geruchsemissionen von einer zulässigen gewerblichen oder industriellen Anlage ausgehen und wie sie zu begrenzen sind, ist in dem jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu klären.

4.5.4 Klima

Eine umfangreiche Bodenversiegelung in Verbindung mit großvolumigen Baukörpern bewirkt im Plangebiet ein stark städtisch geprägtes Klima. In der Konsequenz bedeutet dies - im Gegensatz zu durch-

...

grünten Siedlungsflächen - eine verstärkte Erwärmung bei Tage und Bildung von Wärmeinseln während der Nachtzeiten.
Aufgrund der mit dem Versiegelungsgrad verbundenen schnelleren Regenwasserableitung liegt der Grad der Luftfeuchtigkeit niedriger, die Staubbelastung der Luft kann mangels ausreichender Filterung ansteigen.

Die im Bebauungsplan erfolgten Grünflächenfestsetzungen in Verbindung mit den im landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegten Einzelmaßnahmen bewirken eine erhebliche Ausdehnung verdunstungsfähiger Freiflächen.
Dachbegrünungsmaßnahmen innerhalb des GI tragen zu einer Reduzierung der Regenabflußbeiwerte und damit einer Anreicherung der Luftfeuchtigkeit bei.

Für das Plangebiet ist somit von einer Verbesserung der mikroklimatischen Situation auszugehen.

4.5.5 Wasser / Boden

Gemäß Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung sind Bodengefährdungen im Plangebiet bei ordnungsgemäßem Bau und Betrieb der Anlagen auszuschließen.
Eine Überprüfung dieser Anforderungen erfolgt im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren gemäß BImSchG.
Im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist berücksichtigt, daß bei Begrünungsmaßnahmen - und damit stellenweiser Bodenentsiegelung - Flächen, auf denen umweltgefährdende Stoffe verarbeitet bzw. gelagert werden, weiterhin versiegelt bleiben.

Das Bebauungsplangebiet wird von der Strunde als Vorflut für Abwasser aus der Kläranlage, dem Umbach und dem Lerbach als Regenwasservorflut durchquert, entlang der Plangebietsgrenze verläuft der verrohrte Hebborner Bach.

Dem westlich des Cedertores verlaufenden Traßbach ist keine Gewässerfunktion zuzuordnen, da er primär der Abführung von Niederschlagswasser aus dem GI-Gebiet dient.

...

Die Strunde verläuft im Bereich des GI-Gebietes überwiegend verrohrt. Die Aufnahme der Kläranlagenwässer in Verbindung mit der Verrohrung bewirken eine deutliche Verschlechterung der Wasserqualität. Die Parameter für Abwasser des GI-Gebietes liegen jedoch im Hinblick auf die heutigen Kläranlagenabwässer teilweise deutlich unter den Einleiterrichtwerten.

Eine Verbesserung der Wasserqualität der Strunde ergibt sich in Verbindung mit dem für das GI beabsichtigten Ausbau der Kläranlage. Darüber hinaus wird der projektierte Anschluß des Betriebes an den rechtsrheinischen Randkanal eine Entlastung der Strunde von Abwässern bewirken.

Zur Verbesserung der Wasserqualität der Strunde sollte eine bereichsweise Offenlegung des Bachbettes erfolgen.
Planung und Durchführung dieser Maßnahme unterliegen dem Strundeverband, den zuständigen Fachbehörden bzw. einem gesonderten Verfahren gemäß Wasserhaushaltsgesetz / Landeswassergesetz NW.
Gemäß § 14 öffentlich-rechtliche Vereinbarung verpflichtet sich die Fa. Zanders, die diesbezüglichen wasserrechtlichen Verfahren "nachhaltig zu unterstützen".

4.6 Überplante Bereiche

Der Bereich nördlich der Straße Cederwald und westlich der Straße An der Tent ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2171 bereits überplant und zum Teil zur Abgrenzung des Wohnbereiches südlich der Straße Cederwald von dem gewerblich/industriell genutzten Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Grünfläche festgesetzt. Der nördliche Teil der Fläche ist in das GE-Gebiet einbezogen worden.

Die Nutzungen südlich der Straße Cederwald und westlich der Straße An der Tent entsprechen einem WA-Gebiet. Mischgebietsnutzungen sind weder vorhanden noch in diesem Bereich aufgrund der durch das GI-/GE-Gebiet gegebenen Vorbelastungen planerisch erwünscht. Entsprechend werden diese Flächen als WA-Gebiet festgesetzt.

...

Zur Konfliktbewältigung sind hier neben einer umfangreichen Grünflächenfestsetzung - als Ergebnis schallschutztechnischer Untersuchungen - auch Maßnahmen des aktiven Immissionsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Lärmschutzwand) erforderlich.
Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen können - gemäß schallschutztechnischer Untersuchungen - ausschließlich in dem bereits überplanten Bereich nördlich der Straße Cederwald errichtet werden. Entsprechend ist, um einen hinreichenden Immissionsschutz für die südlich gelegenen Nutzungen gewährleisten zu können und unter Berücksichtigung der gebotenen Verbesserung innerhalb der Gemengelagensituation, die Überplanung weiterhin aufrecht zu halten.

Alternativer Immissionsschutz - wie zum Beispiel Lärmschutzfenster - ist hier nicht erkennbar. Eine unmittelbar an die Wohnbebauung Cederstraße / An der Tent angrenzende Schallschutzwand ist - u.a. aufgrund des "Einmauerungseffektes" - städtebaulich nicht vertretbar.

Der Bereich südlich der Straße Cederwald und östlich der Straße An der Tent ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2171 ebenfalls bereits überplant.
Die Überplanung ist weiterhin aufrecht zu erhalten, da Geräuschimmissionsmessungen zeigen, daß eine Ausweisung dieser Fläche als WA-Gebiet entsprechend der vorhandenen Nutzung bzw. eine Ausweisung als MI-Gebiet aufgrund der räumlichen Nähe zum GI-Gebiet städtebaulich nicht vertretbar ist.
Gemäß Ermittlungen des Sachverständigen ist eine Abschirmung durch aktive Schallschutzmaßnahmen hier nicht in ausreichendem Maße möglich, auch wenn eine Lärmschutzwand auf der Grenze des GI-Gebietes errichtet würde.

Die Standortsicherung des Industriebetriebes ist unter dem Aspekt der Arbeitsplatzsicherung, Erhaltung der regionalen Wirtschaftsstruktur u.a.m. städtebaulich erforderlich.
Eine Reduzierung der industriellen Nutzflächen bzw. eine teilweise Betriebsauslagerung zugunsten einer Erhaltung des Gebäudebestandes ist nicht realisierbar.

...

Im Hinblick auf die bereits im Bebauungsplan Nr. 2171 erfolgte Überplanung im Zusammenhang mit dem aufzustellenden Sozialplan gem. § 180 BauGB ist der enteignende Eingriff weniger schwerwiegend und im Hinblick auf die immissionsschutzbezogene Effizienz der Maßnahme bzw. das hier bestehende öffentliche Interesse städtebaulich vertretbar. Er ist gerechtfertigt, um die Durchführung des gesamten Planungskonzeptes zu gewährleisten.

...

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser / Abwasser

Grundsätzlich unterliegen die für das GI-Gebiet erforderliche Abwassereinleitung bzw. der ordnungsgemäße Betrieb der Kläranlage einzelnen fachgesetzlichen Anforderungen und sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren gemäß BImSchG zu prüfen.

Die Ver- und Entsorgung der übrigen im Plangebiet vorhandenen Nutzungen ist über den Anschluß an das städtische Kanalsystem gewährleistet.

5.2 Abfallbeseitigung

Die bei der Papierproduktion entstehenden Abfälle sind im Sinne des Abfallgesetzes (AbfG) ordnungsgemäß zu beseitigen. Eine diesbezügliche Überwachung erfolgt durch die zuständige Fachbehörde.

Für die übrigen im Plangebiet vorhandenen und zulässigen Nutzungen erfolgt eine ordnungsgemäße Entsorgung durch die städtische Müllabfuhr.

...

6. Flächenbilanz

Gebietsausweisung	ha
Industriegebiet	29,5
Gewerbegebiet	0,9
Kerngebiet	3,4
Mischgebiet	1,7
Allgemeines Wohngebiet	4,1
Grünfläche	2,2
Öffentliche Verkehrsfläche	1,5
G e s a m t :	43,3

...

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verbesserung der derzeitigen Situation im Plangebiet sind die unter Ziffer 4. ff. angeführten, zur Konfliktbewältigung erforderlichen Maßnahmen baldmöglichst durchzuführen.

Hierzu zählen:

1. Verkehrsberuhigende und wohnumfeldverbessernde Maßnahmen.

2. Realisierung einer südlich der Heidkamper Straße gelegenen öffentlich nutzbaren Grünfläche.

3. Begrünungsmaßnahmen innerhalb des GI und des GE nördlich der Cederwaldstraße auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes.

4. Durchführung von Schallminderungsmaßnahmen an ortsfesten Anlagen sowie Errichtung von lärmabsorbierenden Schutzwänden und Schutzwällen in einer Höhe bis zu 4 m im Bereich des Industriegebietes.

5. Organisation der GI-innerbetrieblichen und -externen Werksverkehre zur Minderung von Lärmemissionen.

6. Gestaltung der großflächigen Fassaden innerhalb des Industriegebietes zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

7. Abbruch der Gebäude Cederstraße Haus-Nrn. 2 b, 4 a, 6, 8 und 10, Cederwald Haus-Nrn. 7, 22, 24, 26 und 30, des Zimmereibetriebes Croll einschl. zugehöriger Wohngebäude, Heidkamper Straße Nr. 19 sowie ein am Betriebsgebäude der Fa. Zanders angebautes Wohnhaus Hauptstraße 100.

Zur Realisierung der unter 1. genannten Maßnahmen liegen teilweise bereits Aus- bzw. Umbaupläne vor.

7.1 Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen sind nicht alle abwägungsrelevanten Maßnahmen im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Entsprechend wird in Ergänzung der textlichen Festsetzungen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt und der Fa. Zanders geschlossen.

...

Inhalt der Vereinbarung sind u.a. die unter 7. 3. bis 6. subsumierten Maßnahmen.
Darüber hinaus werden zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten ein Wegerecht zugunsten des innerhalb des GI liegenden Squash-Centers gesichert, eine zeitliche Befristung der Maßnahmenrealisierung sowie die für einzelne Maßnahmen erforderliche Kostenübernahme der Fa. Zanders als Haupt-Planbegünstigte im Sinne des § 44 BauGB gewährleistet.

7.2 Sozialplan

Für Betroffene der unter 7. aufgeführten Grundstücke wird ein Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 180 Abs. 3 BauGB werden die Stadt und die Fa. Zanders Feinpapiere AG zusammen mit den Betroffenen Maßnahmen entwickeln, mit deren Hilfe nachteilige Auswirkungen vermieden bzw. gemildert werden können. Hierzu zählen insbesondere die Unterstützung bei Wohnungs- und ggf. Arbeitsplatzwechsel, Umzug von Betrieben sowie Entschädigungsregelungen.

7.3 Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes

Über die unter Ziffer 7. ausgeführten wohnumfeldverbessernden Maßnahmen hinaus sollen - vor allem im Bereich der Hauptstraße - zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität umfangreiche Fassaden- und Hofbegrünungsmaßnahmen durchgeführt werden.
Für die Hauptstraße liegen - zur Verbesserung der Aufenthalts- und Einkaufsqualität unter Berücksichtigung einer intensiven Durchgrünung - bereits Umbaupläne vor.
Zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bzw. zur städtebaulichen Integration des GI-Gebietes wird die Abbiegespur von der Straße "An der Gohrsmühle" auf die Bensberger Straße einschl. der Bushaltestelle entsiegelt und mit Hilfe einer Baum- und Strauchpflanzung gegliedert.

gehört zur Verfügung
vom. 30. Aug. 1990

Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Wagner

Stadt Bergisch Gladbach
Der Stadtdirektor
In Vertretung
Daubendiek
Stadtbaurat