Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zu dem Bebauungsplan

Nr. 5537, Teil 4 – Gewerbegebiet Grube Weiß-

G l i e d e r u n g

1. Planungsanlaß/ Städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation/ Vorgaben übergeordneter Planungen

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 33/ 1 und 33/2 (Moitzfeld/ Interatom)
- 3.3 Altlasten
- 3.4 Bergbau
- 3.5 Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie (FFH)

4. Städtebauliche Situation

5. Städtebauliche Konzeption

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Erschließung/ Verkehrsflächen
- 5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 5.6 Private Grünflächen/ Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Wald
- 5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

- 6.1 FFH - Verträglichkeit
- 6.2 Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 BauGB
- 6.3 Emissionen/ Immissionen
- 6.3.1 Gewerbelärm
- 6.2.2 Verkehrslärm

7. Ver- und Entsorgung/ Ableitung von Niederschlagswasser

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

Anlagen

1. Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist die in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zwingend erforderliche Neuordnung von z.T. bereits seit Mitte der 60- ziger Jahre bestehenden Gewerbebetrieben sowie deren planungsrechtliche Sicherung.

Das seit Jahren gewachsene Gewerbegebiet südlich der Straße Grube Weiß charakterisiert sich durch z.T. ungenehmigte und in Abweichung zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33/1 bestehende Nutzungen.

Im Hinblick auf die topographische Situation des Plangebietes sowie eine immissionsschutzrechtlich problematische Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebäuden ist der Standort für ein Gewerbegebiet nur bedingt geeignet.

Demgegenüber stehen grundlegende Gewerbeflächendefizite in Bergisch Gladbach, ein hier verkehrsgünstig gelegener Standort sowie die mögliche Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Bodens (Flächennutzung vor Neuausweisung).

Zur (Wieder-) Herstellung der städtebaulichen Ordnung und im Hinblick auf die angeführten Flächendefizite sollen bestehende Gewerbebetriebe (Betonherstellung, Bauschlossereien, Bauunternehmung) unter Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation planungsrechtlich gesichert werden.

Städtebauliche Zielrichtung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5537, Teil 4 ist damit die Schaffung von Baurechten für vorgenannte Nutzungen bzw. deren planungsrechtliche Sicherung mit Entwicklungsmöglichkeiten und damit die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe des TechnologieParks.

Der Bebauungsplan Nr. 5537 –TechnologiePark, Teil 4 (Gewerbegebiet Grube Weiß)- ersetzt Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 33/ 1 und 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5537, Teil 4 überplant das gesamte bestehende Gewerbegebiet südlich der Straße Grube Weiß sowie westlich und nordwestlich angrenzende Flächen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist geeignet, Konfliktpotentiale im Bebauungsplan zu bewältigen.

3. Planungsrechtliche Situation/ Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ und „Wald“ dar.

Dem Entwicklungsgebot i.S.d. § 8 (2) BauGB wird durch Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB Rechnung getragen.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 33/1 und 33/ 2 (Moitzfeld/ Interatom)

Der seit 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/ 1 setzt für das Plangebiet überwiegend „Gewerbegebiet" mit einer randlich befindlichen „privaten Grünfläche" fest. Der Grüngürtel hat Immissionsschutzfunktion.

Der seit 1973 rechtsverbindliche westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 33/ 2 „überplant" bestehende Wohngebäude westlich der Straße „Grube Weiß" mit einer „Fläche für die Landwirtschaft". Die Wohngebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

3.3 Altlasten

Der Geltungsbereich umfaßt einen Teilbereich der im städtischen Altlastenkataster erfaßten Verdachtsfläche Nr. 143 „Grube Weiß". Dabei handelt es sich um ein ehemaliges Zinkerzabbaugebiet. Das Gewerbegebiet als auch die Bereiche mit bestehender Wohnbebauung wurden bodenkundlich untersucht (Gutachten v. 23.01.1995 und 10.06.1998).

Beide Untersuchungen ergaben für den Planbereich Belastungen des Untergrundes mit Schwermetallen von zum Teil sehr hoher Konzentration. Nach Auffassung der Gutachter sind die geplanten Nutzungen möglich, wenn entsprechende Vorkehrungen zur Unterbindung eines Kontaktes zwischen Mensch und belasteten Materialien getroffen bzw. ein Eintrag von Schwermetallen ins Grundwasser weitgehend vermieden wird. Insofern werden diesbezügliche Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Es besteht eine im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB „erhebliche Belastung des Bodens", entsprechend ist eine Kennzeichnung des gesamten Plangebietes erforderlich.

Die Gutachten sind der Begründung beigefügt.

3.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt auf dem auf Blei-, Zink-, Kupfer- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Consolidierte Weiß 1". Das Bergwerk verfügte seinerzeit in diesem Bereich über 3 Tagesöffnungen. Die genaue Lage ist lediglich für eine Öffnung („ Neuer Schacht") bekannt.

Der Schacht ist gemäß den Richtlinien zur Schachtsicherung Anfang der 60-er Jahre verfüllt und mit einer Betonplatte mit Nachfüllöffnung gesichert worden. Eine Gefährdung der Oberflächen-Standsicherheit ist gemäß Aussage der Eigentümerin nicht zu erwarten, da die Betonplatte unmittelbar auf anstehendes Grundgebirge aufgebracht wurde.

Eine Flächennutzung ist grundsätzlich unbedenklich, jedoch ist aus Sicherheitsgründen eine Fläche von ca. 10 m Radius um den Schachtmittelpunkt von einer baulichen Nutzung freizuhalten.

Das Plangebiet wird gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

3.5 Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie

Während des Planaufstellungsverfahrens erfolgte im Rahmen einer Tranche 2 nach FFH- Richtlinie die Meldung des Gebietes „Grube Weiß". Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 6.1.

4. Städtebauliche Situation

Das Gewerbegebiet ist über die Straßen Steinacker, Friedrich Ebert Straße mit unmittelbarer Anbindung an die A4 verkehrsgünstig angebunden.

ÖPNV– Haltestellen befinden sich an der Friedrich- Ebert- Straße sowie im Bereich „Steinacker"/ „Moitzfeld".

Im unmittelbaren Umfeld der gewerblichen Nutzung befinden sich 3 Wohngebäude, davon rekrutieren 2 aus der Bergwerkszeit. Die Wohnnutzungen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und unterliegen einem Schutzanspruch von 60/ 45 dB(A). Es besteht Bestandsschutz.

Bei den vorhandenen Gewerbebetrieben handelt es sich um eine Betonherstellung mit Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz, 2 Bauschlossereien, eine Bauunternehmung mit Lagerplatz. Die Genehmigungen datieren z.T. bereits aus den 60- ziger Jahren. Die Betriebe liegen teilweise in dem als (Immissionsschutz-) Grünfläche festgesetzten Bereich.

Das Plangebiet ist stark eingegrünt und aufgrund der Topographie und bestehender Vegetation optisch kaum wahrnehmbar.

Im nördlichen Teil des Plangebietes finden sich ökologisch bedeutsame Eichen-/ Buchenwälder sowie Grünlandbrachen und Feldgehölze im Osten.

Im Norden, Osten und Westen grenzen Wohnnutzungen, die im Zuge der Planneuaufstellung zu berücksichtigen sind.

Die Immissionssituation im Plangebiet prägt sich durch Gewerbe- und Verkehrslärm bestehender Betriebe.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die Festsetzung eines nach der Art der zulässigen Nutzung gegliederten „Gewerbegebietes (GE 1, GE 2, GE 3)".

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe", „Tankstellen" und „Anlagen für sportliche Zwecke" werden im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung und die im Plangebiet gegebenen Standortbedingungen ausgeschlossen.

Analog sind auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten bzw. Anlagen für soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke allgemein ausgeschlossen.

Ein Erfordernis für Wohnungen für betriebszugehörige Personengruppen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauN VO) ist nicht zu erkennen.
Unter Berücksichtigung angrenzender Nutzungen wird das Gewerbegebiet unter Anwendung des Abstandserlasses NW im Hinblick auf Luft- und Geruchsemissionen und mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im Hinblick auf Lärmemissionen in GE 1 – GE 3 gegliedert. Betriebe mit mehr als 100 m Abstandserfordernis sind aufgrund angrenzender Nutzungen in allen Gewerbegebietsteilen ausgeschlossen.

Eine Ausnahme stellt ein im Jahre 1965 auf der Grundlage des BImSchG errichteter Beton herstellen-

der Betrieb dar. Wenn auch Anlagen dieser Art bei typisierender Betrachtung der Abstandsklasse IV (500 m) unterliegen, ist ausweislich der schalltechnischen Untersuchungen sowie der BImSchG-Genehmigung eine Standortsicherung innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 vertretbar.

Die Charakteristik eines „Gewerbegebietes" bleibt trotz erfolgter Differenzierungen gewahrt.

Im Hinblick auf die immissionsschutzbezogene Gliederung des Gewerbegebietes siehe Ausführungen unter *6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes.*

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung des angrenzenden Freiraumes sowie den Bodenschutz.

Das Nutzungsmaß kann durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen hinreichend bestimmt werden.

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der gegebenen Standortvorteile des Gewerbegebietes, der Möglichkeit, städtebaulich integriert umfassend Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten sowie nicht zuletzt unter dem Aspekt Bodenschutz werden in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gebäudehöhen von max. 15 m zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 33/ 1 sieht für das gesamte Gewerbegebiet eine max. Gebäudehöhe von 18m über bestehendem Gelände vor. Unter Berücksichtigung einzelner über die Jahre erfolgter Geländeaufschüttungen wird die ehemals zulässige Höhe um 3 m reduziert.

Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen werden für den Beton herstellenden Betrieb aufgrund bereits erfolgter Genehmigungen zugelassen. Die Ausnahmen beschränken sich auf betriebsspezifische Anlagen wie Silos und Elevatoren.

Beeinträchtigungen für eingerichtete und ausgeübte Nutzungen sowie des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erkennen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen –wegen topograhischer Gegebenheiten bereichsweise differenziert- sind über Normalnull definiert.

Eine Begrenzung der Baumassen regelt sich hinreichend über bauordnungsrechtliche Anforderungen (z.B. Abstandsflächen) sowie brandschutzrechtliche Bestimmungen. Ein weitergehender Regelungsbedarf ist nicht zu erkennen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche berücksichtigt die Topographie, d.h. vorhandene Böschungsflächen mit erhaltenswerter Vegetation bzw. Sichtschutzfunktion. Eine Ausweitung der überbaubaren Flächen über das festgesetzte Maß hinaus ist –auch unter den Aspekten „Schaffung von gewerblichen Nutzflächen" bzw. „Bodenversiegelung hinsichtlich der Altlastenproblematik"- städtebaulich nicht vertretbar.

5.4 Erschließung, Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Straßen „Grube Weiß" / „Steinacker" an ein leistungsfähiges Straßennetz angebunden und –topographisch, ökologisch und eigentumsrechtlich bedingt- über 3 zu erhaltende Zufahrten erschlossen. Eine Inanspruchnahme der Böschungs- und Vegetationsbereiche für eine Neuordnung der Erschließung bzw. hiermit verbundene Eingriffe in Eigentumspositionen ist städtebaulich nicht zu vertreten. (*s. ergänzend Ziff. 6.2.2 – Verkehrslärm-.)*

Eine unmittelbare Anbindung des Gewerbegebietes für Lkw- Verkehre an die Friedrich- Ebert-Straße über die Straße „Grube Weiß" ist aufgrund des Straßenausbauzustands und immissionsschutzrechtlicher Aspekte (Wohnnutzungen) durch ordnungsbehördliche Maßnahmen auszuschließen.

Auf die Festsetzung innerer Erschließungsanlagen kann aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse bzw. bestehender und zu erhaltender Wegerechte verzichtet werden.

Die Zufahrt zu dem westlichen Teil des Gewerbegebietes erfolgt derzeit über die Fläche privater Dritter. Die Nutzung wird seit Jahren geduldet. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der Zufahrtsbereich an dieser Stelle als „öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

Die durch die Planung ggf. zusätzlich entstehenden Ziel- und Quellverkehre können von dem vorhandenen Straßennetz bewältigt werden, ein Ausbau der Straße „Grube Weiß" ist nicht erforderlich.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Aufgrund topographischer und ökologischer Gegebenheiten im Plangebiet kann der westliche Teil des Gewerbegebietes (GE 1/ GE 2) ausschließlich über eine Zufahrt erschlossen werden. Etwa 75 % der hier zu erschließenden Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

Einer Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes steht eine zu wahrende Flexibilität in der Flächennutzung entgegen.

Im Hinblick auf die geringe Flächengröße und einen überbaubaren Nutzerkreis soll die innere Erschließung weiterhin über die bestehenden Wegerechte gesichert werden.

5.6 Private Grünflächen/ Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Wald

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 33/ 1 sieht einen das Gewerbegebiet umgebenden, im Mittel etwa 30m tiefen „Immissionsschutzgürtel" als „private Grünfläche" vor. Hangflächen sind gemäß Bebauungsplan Nr. 33/ 1 nach dem Pflanzschema – Haldenbegrünung- zu bepflanzen. Bestehende Gewerbebetriebe liegen z.T. innerhalb dieses Grüngürtels. Eine Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ist aufgrund des Bestandsschutzes vorhandener Nutzungen bislang nicht erfolgt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33/ 2 überplant die westlich bzw. nordwestlich der Straße Grube Weiß befindlichen Wohngebäude (z.T. ehemalige Betriebswohngebäude) mit „Fläche für die Landwirtschaft".
Im Rahmen der (Neu-) Aufstellung des Bebauungsplans sollen unter Berücksichtigung eines verbesserten Immissionsschutzes und im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung die innerhalb des Grüngürtels befindlichen Betriebe und Anlagen durch Festsetzung einer „überbaubaren Fläche" nunmehr planungsrechtlich gesichert werden.

In der Örtlichkeit vorhandene Grünflächen, einschließlich der Hangflächen, werden als „private Grünfläche" mit einer überlagernden Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert. Hierzu zählen Buchen-, Eichen- und Birkenbestände sowie ein gemäß Umwelterheblichkeitsprüfung im nördlichen Planbereich bestehender Buchen- und Eichenwald der Biotopwertstufe 7 *) und im östlichen Plangebiet befindliche Grünlandbrachen*) und Feldgehölze*).

Die Flächen sind im ökologischen und städtebaulichen Zusammenhang, nicht zuletzt als strukturierende Elemente, erhaltungswürdig. Sie dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und dem Sichtschutz und stellen einen harmonischen Übergang zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft dar.

Der gesamte westliche Teil des Plangebietes ist als Wald i.S.d. Bundeswaldgesetzes zu definieren. Entsprechend wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 33/ 2 festgesetzte „Fläche für die „Landwirtschaft" in Abstimmung mit der Forstbehörde und in Anlehnung an Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Wald" festgesetzt.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Häufung, Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen zu vermeiden, wird deren Zulässigkeit auf die Stätte der Leistung mit gestalterischen Anforderungen beschränkt. Dem Werbebedürfnis wird damit hinreichend Rechnung getragen.

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 FFH- Verträglichkeit

Bei der Grube Weiß handelt es sich um eine ehemalige Erzabbaugrube mit Bleiglanz- und Zinkblendenschürfungen. Das Gebiet ist im Rahmen der Rekultivierung mit Erdaushub verfüllt worden, wobei eine obere und untere Terrasse mit jeweils großflächigen Absetzteichen entstand. Das Gelände charakterisiert sich durch Baum- und Strauchzonen, Feucht- und Trockenrasen sowie vegetationslose kiesige Bereiche und Steilhänge. Im Grubengebiet leben Bergunken sowie z.Z. etwa 20 adulte Gelbbauchunken. Darüber hinaus bietet der Bereich Lebensraum für Geburtshelfer- und Erdkröten, Wasserfrösche, Feuersalamander, Berg- und Teichmolche.

Vordringliches Ziel ist der Erhalt einer stabilen Gelbbauchunken- Population. Störungen sind vordringlich über den Wasserpfad zu befürchten.

Bei den zulässigen Betriebsarten handelt es sich zunächst auch um Nutzungen, die Störungen des Gebietes durch austretende Öle, organische Lösungsmittel und Tenside verursachen könnten. Potentielle Störfälle sind jedoch durch entsprechende Auflagen in den jeweiligen Genehmigungsverfahren grundlegend auszuschließen. Zu benennen sind in diesem Zusammenhang die Verordnung für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Störfallverordnung.

Ergänzend wird ein Entwässerungskonzept entwickelt, welches geeignet ist, im Brand- bzw. Störfall beeinträchtigende Stoffe zurückzuhalten.

Nicht zuletzt erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens regelmäßig eine Beteiligung des Staatlichen Umweltamts (Gewerbeaufsicht) sowie der zuständigen Wasserbehörde, sodass insgesamt

---

*) s. ergänzend Ausführungen in Anlage 1 (Auszug aus der Umwelterheblichkeitsprüfung)

von weitreichenden und umfassenden Präventivmaßnahmen auszugehen ist.

Eine Beeinträchtigung des Biotops ist somit auszuschließen, die Durchführung einer FFH- Verträglichkeitsprüfung entsprechend nicht erforderlich.

6.2 Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Voraussetzung für die Eingriffsregelung ist gemäß § 8a (1) BNatSchG, daß aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist dann anzunehmen, wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen i.S. eines Eingriffs festgesetzt werden.

Für den neu aufzustellenden Bebauungsplan sind gegenüber dem Status Quo durch weitgehende Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Entsprechend wird von einer dezidierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Abweichungen von eingriffsrelevanten Festsetzungen erfolgen ausschließlich durch Wegfall des als „private Grünfläche" festgesetzten Immissionsschutzgürtels mit ausschließlich Pflanzgeboten für Hangflächen. Die Hangflächen sind heute weitgehend mit Buchen, Eichen und Birken und Krautvegetation bestanden.

Eine Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist aufgrund eines gegebenen Bestandsschutzes nicht erfolgt. Die als „Grünfläche" festgesetzten Bereiche sind seit Jahren baulich bzw. gewerblich genutzt. Der Grüngürtel umfaßt (im Plangebiet) eine Fläche von 10.030 qm.

Ökologisch bedeutsame Vegetationsbestandteile wie der Buchen-/ Eichenwald im Norden des Plangebietes (Biotopwertstufe 7) sowie im Osten befindliche Feldgehölze (Wertstufe 6) und eine Grünlandbrache (Wertstufe 5) werden über eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert. Ergänzend werden randlich und innerhalb des Gewerbegebietes befindliche Vegetationselemente, insbesondere ein Bestandteil des Eichen-/ Buchenwaldes, gesichert.

„Private Grünflächen" mit einer überlagernden Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB umfassen eine Fläche von insgesamt 6.429 qm. Insbesondere wird der im Norden des Plangebietes befindliche und in das Gewerbegebiet ragende Eichen-/ Buchenwald der Biotopwertstufe 7 nunmehr umfassend geschützt und erhalten.

Unter Berücksichtigung der bislang nicht umfassend erfolgten Realisierung und damit qualitativ geringen Bedeutung der entfallenden Grünflächenfestsetzung, der seit Jahrzehnten bereits bestehenden Nutzungen und im Hinblick auf einen verbesserten Immissionsschutz des neu aufzustellenden Bebauungsplans wird von weiteren Maßnahmen i.S.d. Eingriffsregelung abgesehen.

6.3 Emissionen/ Immissionen

6.3.1 Gewerbelärm

Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Nutzung des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Beschränkungen erforderlich.

Die an das Gewerbegebiet unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und unterliegen einem Schutzanspruch von 60/ 45 dB(A).

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, vorhandener Kapazitäten und betrieblicher

Entwicklungsmöglichkeiten wird das Plangebiet zunächst hinsichtlich Luft- und Geruchsemissionen mit Hilfe des Abstandserlasses NW nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen in GE 1 – GE 3 gegliedert. Ein Auszug aus dem Abstandserlaß NW / Abstandsliste 1998 ist als Anlage beigefügt.

Im GE 1 sind aufgrund der unmittelbar benachbarten Wohngebäude alle Betriebe und Anlagen der Abstandsliste ausgeschlossen, im GE 2 und GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII mit 100 m Abstandserfordernis zu Wohnnutzungen zulässig.

Der Beton herstellende Betrieb unterliegt bei typisierender Betrachtung der Abstandsklasse IV (500 m). Im Hinblick auf das seinerzeit erfolgte Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz und des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchungen wird die bestehende Nutzung als Ausnahme planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend wird das Plangebiet hinsichtlich Lärmemissionen durch Anforderung an bauliche Anlagen gegliedert. Hierzu wurden gutachterlich immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

(IFSP) zur Ermittlung von Emissionskontingenten, die auf einer definierten Fläche zulässig sind, berechnet. Die IFSP sind so angesetzt, daß sich für einzelne Betriebe bzw. Flächen entsprechend ihren Entwicklungsabsichten und den in der Fläche vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten ausreichende Schallimmissionsreserven ergeben. Im Mittel kann etwa eine Verdopplung der Schallemission im Ist-Zustand (+ 3 bis 4 dB) angesetzt werden.

Mit Ausnahme der westlich gelegenen Wohngebäude (Immissionspunkt IP 4) können an allen Immissionspunkten (IP) die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55/ 40 dB(A)) eingehalten werden. Den dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnenden Wohngebäuden wird eine Immissionsbelastung von 60/ 45 dB(A) –dies entspricht den Orientierungswerten für ein Mischgebiet- zugeordnet.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 33/ 1 als „Gewerbegebiet" festgesetzt. Die Festsetzung ist zunächst weiterhin rechtsverbindlich und in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen einer gewerblichen Nutzung dieses Bereiches durch Festsetzungen des (neu) aufzustellenden Bebauungsplanes sind nicht zu erkennen.

Unbeschadet dessen erfolgt aufgrund der ökologischen Wertigkeit eine emissionsschutztechnische Berücksichtigung des Biotops. Die Immissionspegel betragen südlich eines Randbereiches von etwa 20 m tagsüber < = 60 dB (A); in einem Abstand von etwa 50 m reduziert sich der Immissionspegel auf < = 55 dB(A). Für die Nachtzeiten reduziert sich der Pegel entsprechend um jeweils 15 dB. Die ökologische Qualität des Biotops wird somit nicht beeinträchtigt.

6.3.2 Verkehrslärm

Die schalltechnische Einwirkung der im Westen des Plangebietes gelegenen Friedrich- Ebert- Straße kann vernachlässigt werden. Die Straße Steinacker (im Bereich Moitzfeld/ Grube Weiß) ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 3000 und einem LKW- Anteil von etwa 5 % belastet. Für die Straße Grube Weiß (Steinacker bis westl. Gewerbegebietszufahrt) ist ein DTV-Wert von etwa 500 bei einem 30 %-igen LKW- Anteil zu prognostizieren.

Im Hinblick auf die Entwicklung bestehender Betriebe sind auch zunehmende Verkehrsbewegungen zu berücksichtigen. Diese werden deutlich unter einem Zuwachs von 30 % liegen und sich schalltechnisch nicht bzw. nicht wesentlich auswirken. Ein Verkehrszuwachs von 30 % bedeutet eine schalltechnische Erhöhung um etwa 1 dB(A).

Die Verkehrslärmsituation der Straße Grube Weiß charakterisiert sich durch Ziel- und Quellverkehre des Gewerbegebietes. Verkehrslärm auf Betriebsgrundstücken ist grundsätzlich dem „Gewerbelärm" zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit der Gewerbelärmemissionen (s. Ziffer 6.2.1) ist analog auch der „öffentliche" Verkehrslärm unmittelbar vor dem Betriebsgrundstück, d.h. in den Zufahrtsbereichen, verträglich.

Eine durch Ziel- und Quellverkehre des Gewerbegebietes unvertretbar nachteilige Veränderung der Emissionssituation erfolgt somit nicht.

7. Ver- und Entsorgung/ Ableitung von Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung des gesamten Plangebietes erfolgt derzeit weitgehend ungeordnet. Ein Anschluß an die städtische Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist zeitnah beabsichtigt. Das Entwässerungskonzept ist geeignet, im Brand- bzw. Störfall Stoffe zurückzuhalten, sodass keine Beeinträchtigung des Biotops über den Wasserpfad erfolgt.

Im Hinblick auf die vorhandene Bodenkontaminierung muß innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes die Infiltration der Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrbahnflächen unterbleiben.

Unbeschadet der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich „Wald" und „Erhaltung von vegetationsbestandenen Flächen", soll durch eine weitgehende Versiegelung der überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes der Austrag von Schwermetallen minimiert werden.

Die Bundesbodenschutzverordnung ist zu berücksichtigen.

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten durch erschließungsbedingten Grunderwerb.

Kosten für Kanalbaumaßnahmen sind über die Erschließungsbeitragssatzung abzurechnen.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 13. Oktober 2000
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Anlage 1 - Auszug aus der Umwelterheblichkeitsprüfung von Sept. 1996
Anlage 2 - Auszug aus der Abstandsliste zum Abstandserlass NW, 1998
Anlage 3 - Bodenuntersuchungen v. 23.01.1995 und 10.06.1998

3.3 Biotoptypen

Liste der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen:
(Biotoptypenschlüssel nach Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen LÖLF 1991)

Eichen-Buchenwald	AA1
Feldgehölz	BA
Gebüsch,Hecke	BB
Fichtenforst	AJ0
Acker	HA0
Weide, Wiese	EB
Naßwiese	EC0
Raine	HC0
Grünlandbrache	EE0
Bach	FM0
Weiher	FB
Röhricht	CF
Garten	HJ0
Streuobst	HK0
Halde, Aufschüttung	HF0
Siedlungsbereich	W
Gewerbe	GE

Biotoptypenbeschreibung

Eichen-Buchenwald (AA1)

Die älteren Waldflächen im Plangebiet weisen auf die ehemals geschlossene Bewaldung des Gebietes hin. Diese mußte Baumaßnahmen weichen und ist heute auf die nicht erschließbaren Hangflächen und Siefen beschränkt. Seit dem Bestehen der Autobahn Köln-Olpe besteht keine Verbindung mehr zum nahegelegenen Königsforst.

Die verinselten Eichen-Buchenbestände sind synsystematisch dem Verband der "Rotbuchenwälder" (*Fagion Sylvaticae*) zuzuordnen. Neben dem Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) ist an einigen Stellen die Gesellschaft des Hülsen-Buchenwaldes (*Ilici-Fagetum*) ausgebildet. Das Alter der Bäume beträgt ca. 60 bis 80 Jahre. Deckung ca. 70%. Höhe ca. 25 m, Stammdurchmesser 50-80cm, mehrere Bäume mit Spechthöhlen (Buntspecht, Schwarzspecht).
Nachgewiesene Arten:
Krautschicht: ca. 30 bis 50% Deckung. Mauerlattich (Mycelis muralis), s, Schattenblümchen (Maianthemum bifolium), l, Efeu (Hedera helix), f, Hain-Rispengras (Poa nemoralis), f,ld, Stinkender Storchschnabel (Geranium robertianum), s, Drahtschmiele (Avenella flexuosa), f, ld, Kletten-Labkraut (Galium aparine), s, Lauchkraut (Alliaria petiolata), Goldnessel (Lamium galeobdolon), s,

Habichtskraut (Hieracium spec.), s, Stechpalme (Ilex aquifolium), s, Eberesche (Sorbus aucuparia), s, Vielblütige Hainsimse (Luzula multiflora), s, Dreinervige Nabelmiere (Moehringia trinervia), s, Heckenkirsche (Lonicera periclymenum) Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus); Stieleiche (Quercus robor).

Fichtenforst (AJ0)

Kleinere Fichtenbestände finden sich verstreut im ganzen Untersuchungsraum. Zum Teil handelt es sich aufgeforstete Monokulturen, zum Teil um Fichtenunterbau. Dem Fichtenforst kommt im Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung zu, es dominieren Laubwaldbestände aus Buche, Hainbuche und Eiche.

Feldgehölz (BA)

Angepflanzte oder spontan aufgekommene Gehölze dominieren den Vegetationsaspekt der Grube Weiß. Die etwa 30 Jahre alten Gehölze bilden dicht schließende Bestände ohne Altersaufbau. Höhe 20 bis 25 m, Stammdurchmesser 20 bis 50 cm, Deckungsgrad ca. 70%. Kraut- und Strauchschicht gut ausgebildet, Deckungsgrad > 70%.
Nachgewiesene Arten:
Baumschicht und Strauchschicht: Stieleiche (Quercus robur), d, Rotbuche (Fagus sylvatica), s, Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), f, Hasel (Corylus avellana), s, Himbeere (Ribes uva-crispa), s, Brombeere (Rubus fruticosus), f, Hängebirke (Betula pendula), s, Weißdorn (Crataegus spec.), s, Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Esche (Fraxinus excelsior).
Krautschicht: Lauchkraut (Alliaria petiolata), f, Große Brennesssel (Urtica dioica), f-d, Gamander-Ehrenpreis (Veronica chamaedrys), s, Gundelrebe (Glechoma hederacea), Echte Nelkenwurz (Geum urbanum), Hohlzahn (Galeopsis tetrahit), Vogelmiere (Stellaria media), Hain-Rispengras (Poa nemoralis), Männlicher Wurmfarn (Dryopteris filix-mas), s, Frühlings-Scharbockskraut (Ficaria verna), verschiedene Gräser

Gebüsch, Hecke (BB)

Ausgedehnte Gebüschstrukturen finden sich vor allem entlang der Friedrich-Ebert-Straße, sonst entlang von Wegen. Sie werden im wesentlichen durch verschiedene Dornsträucher aufgebaut. Synsystematisch sind die Gebüsche den Schlehen-Gesellschaften (Ordn.: *Prunetalia spinosae*) zuzuordnen. Charakteristische Arten sind u.a. Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus laevigata) und Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Acker (HA0)

Die ackerbaulich genutzte Fläche des Untersuchungsraumes ist infolge der intensiven Nutzung (Herbizide, Düngung) floristisch verarmt. Eine typische Ackerbegleitflora ist nicht ausgebildet.

Fettweiden und -wiesen (EB)

Auf den Fettweiden und -wiesen, die synsystematisch den Stand- und Mähweiden der Weißklee-Weiden (Verband: *Cynosurion cristati*) entsprechen, wird intensive Schaf- und Rinderhaltung betrieben.
Nachgewiesene Arten:
Wiesen-Löwenzahn (Taraxacum officinale agg.), Gänseblümchen (Bellis perennis), Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense), Weidelgras (Lolium perenne), Kleiner Klee (Trifolium dubium), Quell-Hornkraut (Cerastium fontanum agg.), Weiche Trespe (Bromus hordeaceus), Taube Trespe (Bromus sterilis), Vogelmiere (Stellaria media), Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris), Stumpfblättriger Ampfer (Rumex obtusifolius), Wiesen-Bärenklau (Heracleum sphondylium), Weiß-Klee (Trifolium repens), Rot-Klee (Trifolium pratense), Herbst-Löwenzahn (Leontodon autumnalis)

Grünlandbrache (EE0)

Ausgedehnte Brachflächen finden sich in der Grube Weiß. Sie sind von glatthaferreichen Ruderalfluren bewachsen. Die Brachflächen sind aufgrund ihrer Struktur und ihres reichen Blütenflors für Heuschrecken und Tagfalter von Bedeutung (vgl. RHEINISCH BERGISCHER NATURSCHUTZVEREIN). Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris), f, ld, Giersch (Aegopodium podagraria), l, Rainfarn (Tanacetum vulgare), f, Weiße Taubnessel (Lamium album), f, Gundelrebe (Glechoma hederacea), f, Wiesen-Bärenklau (Heracleum sphondylium), Gamander-Ehrenpreis (Veronica chamaedrys), Weiche Trespe (Bromus hordeaceus), Schafgarbe (Achillea millefolium), Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Taube Trespe (Bromus sterilis), Weiches Honiggras (Holcus lanatus) l, Weiße Lichtnelke (Silene alba), s, Weißes Labkraut (Galium album), Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense), Sauer-Ampfer (Rumex acetosa), f, Krausblättriger Ampfer (Rumex crispus), s, Stumpfblättriger Ampfer (Rumex obtusifolius), Unbewehrte Trespe (Bromus inermis), s, Gemeiner Beinwell (Symphytum officinale), d, Brennessel (Urtica dioica), l, Echte Nelkenwurz (Geum urbanum) l, Gänseblümchen (Bellis perennis), l, Gewöhnliches Hainrispengras (Poa trivialis), l, Gras-Sternmiere (Stellaria graminea), l, Huflattich (Tussilago farfara), l, Knoblauchsrauke (Alliaria petiolata) l, Kompaßlattich (Lactuca serriola) s, Kriechender Hahnenfuß (Ranunculus repens), l, Kriechendes Fingerkraut (Potentilla reptans), l, Gemeiner Löwenzahn (Taraxacum officinale), l, Pestwurz (Petasites hybridus) l, d, Sumpf-Vergißmeinnicht (Myosotis palustris), s, Vogel-Wicke (Viccia cracca), l, Ufer-Wolfstrapp (Lycopus europaeus), s.

Auszug: Abstandserlaß NW (Abstandsliste), 1998

Anlage 2

(zur Begründung)

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	100	192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
		194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		196	-	Schlossereien, Dreherein, Schweißereien oder Schleifereien
		197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		199	-	Automatische Autowaschstraßen
		200	-	Tischlereien oder Schreinereien
		201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 107 erfaßt werden
		203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		204	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		205	-	Spinnereien oder Webereien
		206	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		209	-	Bauhöfe
		210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
	100	212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden