

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich <b>Planung</b>	Drucksachen-Nr. <b>296/2006</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>		
<input type="checkbox"/> <b>Nichtöffentlich</b>		
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
<b>Rat</b>	<b>08.06.2006</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5582 - Bockenberg 1 -**

- **Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 23.03.2006**
- **Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung**
- **Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der 2. öffentlichen Auslegung**
- **Beschluss zum städtebaulichen Vertrag**
- **Beschluss als Satzung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

**I** Der Satzungsbeschluss des Rates vom 23.03.06 zum

**Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1-**

wird aufgehoben.

**II Den im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 5582 -Bockenberg 1- gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen der Einwender**

- **B 1 Anneliese Münchrath wird teilweise stattgegeben,**
- **B 2 Hans Borchardt wird teilweise stattgegeben,**
- **B 3a und 3b Grundstücksgesellschaft TechnologiePark Bergisch Gladbach, und Dr. K. Lammerting b.R. und Zenk Rechtsanwälte für die Grundstücksgesellschaft wird teilweise stattgegeben,**
- **T 1 RWE Net AG wird stattgegeben,**
- **T 2 GEW RheinEnergie wird teilweise stattgegeben,**
- **T 3 Deutsche Telekom AG wird stattgegeben,**
- **T 4 Staatliches Forstamt wird stattgegeben,**
- **T 5 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Köln wird stattgegeben,**
- **T 6 Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wird nicht stattgegeben,**
- **T 7 Stadt Overath wird stattgegeben,**
- **T 8 Rheinisch Bergischer Kreis wird teilweise stattgegeben,**

- **T 9 Staatliches Umweltamt Köln wird teilweise stattgegeben,**
- **F 1 Stadt Bergisch Gladbach, Feuerwehr wird teilweise gegeben.**

**III Den im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 5582 - Bockenbergr 1- gem. §3 Abs.2 BauGB vorgetragene Anregungen der Einwender**

- **B 1 Kornelia Salomon wird teilweise stattgegeben,**
- **B 2 Miltenyi Biotec GmbH wird teilweise stattgegeben,**
- **B 3 Zenk Rechtsanwälte für die Grundstücksgesellschaft TechnologiePark Bergisch Gladbach wird teilweise stattgegeben,**
- **T 1 Staatliches Umweltamt Köln wird stattgegeben,**
- **T 2 RheinEnergie AG wird nicht stattgegeben,**
- **T 3 Rheinisch Bergischer Kreis wird teilweise stattgegeben,**
- **T 4 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Gummersbach wird teilweise stattgegeben,**
- **F 1 Stadt Bergisch Gladbach, FB 6, Bauordnung wird nicht stattgegeben**
- **F 2 Stadt Bergisch Gladbach, Feuerwehr wird stattgegeben.**

**IV** Der Städtebauliche Vertrag wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

**V** Der

**Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenbergr 1-**

wird gem. §10 BauGB und §§7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen und die Begründung nach §9 Abs.8 BauGB dazu.

<-@

## Sachdarstellung / Begründung:

@->

### Zu I

Der BP Nr. 5582 -Bockenbergr 1- hat zweimal öffentlich ausgelegen. Die erste öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.03.03 bis einschl. 14.04.03, die zweite in der Zeit vom 09.05.-09.06.05 statt. Die Vorberatung der eingegangenen Stellungnahmen aus beiden öffentlichen Auslegungen fand zwar zeitnah, am 21.04.05 und 21.03.06 im Planungsausschuss statt, in den Rat wurde jedoch nur die Abwägung aus der zweiten öffentlichen Auslegung überwiesen. Daher wird es formell erforderlich, den am 23.03.06 gefassten Satzungsbeschluss zum BP Nr. 5582 -Bockenbergr 1- wieder aufzuheben und die Abwägung der ersten öffentlichen Auslegung nachzuholen. Um den Gesamtzusammenhang zu verdeutlichen und aus Gründen der Rechtssicherheit sollten auch die Beschlüsse zur Abwägung der 2. öffentlichen Auslegung und zum städtebaulichen Vertrag erneut gefasst werden.

### Zu II

**Der Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenbergr 1- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 29.01.03 in der Zeit vom 13.03.03 bis einschl. 14.04.03 öffentlich ausgelegen.** In diesem Zeitraum gingen 2 Stellungnahmen von Bürger/Innen ein, wobei die Stellungnahme der Firma Miltenyi im nachfolgenden nicht behandelt wird, da sie zurückgezogen wurde. Nach Ablauf der Frist gingen 3 weitere Schreiben ein. In der Abwägung werden 2 dieser Schreiben zusammen behandelt, da beide dem gleichen Einwender zuzuordnen sind. **Die Verwaltung empfiehlt alle Einwendungen in die Abwägung einzustellen. Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.** Nachfolgend werden die Einwendungen in einer Kurzfassung aufgeführt.

#### **B 1 Anneliese Münchrath, Meisheider Wald 12, 51429 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 04.04.03**

---

##### **Kurzfassung:**

1. Die Schließung der Privatstraße Meisheider Wald und die damit verbundene neue Wegeführung über die Straße entlang der Reha-Klinik wird abgelehnt. Es werden Einschränkungen durch Schrankenanlagen und Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzern (Anlieger; Kurbetreiber und Gewerbebetreibenden) befürchtet.
2. Der Wohnwert wird wegen des Heranrückens von Gewerbe und den damit einhergehenden Emissionen verschlechtert.
3. Der erwartete Anschluss der Wohngrundstücke Meisheider Wald an das öffentliche Kanalnetz wird fraglich.

##### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

1. Der vorhandene Fahrweg Meisheider Wald ist als Privatweg im Eigentum der Firma Miltenyi. Er ist weder öffentlich gewidmet noch liegen Baulasten auf ihm. Geh- und Fahrrechte sind bisher privatrechtlich, durch Grunddienstbarkeiten, zugunsten der Wohngrundstücke am Meisheider Wald gesichert. Der Weg ist mit 3m Befestigung nicht ausreichend dimensioniert. Begegnungsverkehr ist nur durch Ausweichen in angrenzende Flächen möglich. Die vorhandene Anbindung an die Friedrich-Ebert-Str. entspricht nicht den verkehrstechnischen Mindestanforderungen, insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit. Darauf weist auch der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Baulastträger der Friedrich-Ebert-Str. hin. Wegen der unzureichenden Erschließung mussten in der Vergangenheit weitere Bauwünsche in diesem Bereich abgelehnt werden. Aufgabe im Bebauungsplanverfahren ist es, die vorhandene Erschließungssituation zu ord-

- nen und zu verbessern. Die Erschließung der Wohngrundstücke am Meisheider Wald erfolgt zukünftig mit über die, ausreichend ausgebaute und verkehrssicher an die Friedrich-Ebert-Str. angebundene, Straße zur Reha-Klinik. Ein Durchstich wurde bereits geschaffen. Allein die Nutzung einer Straße durch unterschiedliche Verkehrsarten lässt keine Verkehrsfährdung befürchten, zumal das Verkehrsaufkommen im vorliegenden Fall überschaubar ist. Auch lassen sich bei Bedarf durch verkehrslenkende Maßnahmen (Geschwindigkeitsbegrenzungen usw.) Konflikte individuell steuern. Die Straße wurde von Firma Miltenyi erworben. Sie ist damit alleiniger Ansprechpartner für alle Konflikte. Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden vor Rechtskraft des Bebauungsplans durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten dinglich gesichert. Durch die Bündelung des Verkehrs auf eine Einmündung wird die Verkehrssicherheit auf der Friedrich-Ebert-Str. erhöht.
2. Lediglich die Tatsache, dass die Zufahrt zu einem Wohngrundstück durch ein Gewerbegebiet führt (eingeschränktes Gewerbe, Büro, Dienstleistung, Forschung, etc.), begründet grundsätzlich keine Wertminderung der Wohnnutzung. Eine Beeinträchtigung durch gewerbliche Emissionen ist sowohl durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen, als auch durch die im Rahmen der Baugenehmigungen zu erwartenden Auflagen zum Immissionsschutz ausgeschlossen. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum Schutz der benachbarten sensiblen Nutzungen (Wohnen, Reha-Klinik) getroffen:
    - Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“. Somit sind grundsätzlich nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
    - Festsetzungen zum Immissionsschutz; Die festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weisen den einzelnen Gewerbeflächen ein „Lärmkontingent“ zu und garantieren, dass bei maximaler Ausschöpfung dieser Kontingente die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm sowohl an der benachbarten schutzwürdigen Bebauung, als auch innerhalb der Gewerbegebiete eingehalten werden.
    - Pflanzstreifen als Sichtschutz zu den angrenzenden Wohngrundstücken und zur Friedrich-Ebert-Straße,
    - Auflagen zu Werbeanlagen.
  3. Der gesamte Bockenberg wird im Trennsystem entwässerungstechnisch erschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Kanal in der Friedrich-Ebert-Str. zur Kläranlage Leimbach in der Stadt Overath. Daher wurden die Flächen des Bockenbergs über die 3. Änderungsanzeige bereits im Dezember 2003 in die Netzanzeige für das Einzugsgebiet der Kläranlage Overath Leimbach übergeleitet. Weiterhin wurde der Nutzungsvertrag zwischen den Städten in Bezug auf die Einleitmenge überarbeitet. Die Wohngebäude am Meisheider Wald sind nicht an diesen Abwasserkanal angeschlossen. Ihr Schmutzwasser wird in Klärgruben entsorgt. Um die Voraussetzungen für einen Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Friedrich-Ebert-Str. zu schaffen, setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach auf der Straße zur Reha-Klinik fest. Einzelheiten zur dinglichen Sicherung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ein Regenwasserkanal ist in der Friedrich-Ebert-Str. nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser der vorh. Wohngebäude wird über unterschiedliche Systeme direkt auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Dies ist auch die Zielsetzung des Wasserhaushaltsgesetzes.

**B 2 Hans Borchardt, Overather Str. 89, 51429 Bergisch Gladbach  
eingegangen am 28.04.03**

---

**Kurzfassung:**

Es wird befürchtet, dass die Emissionen (nicht zuletzt der Verkehrslärm) durch das Gewerbegebiet Bockenberg 1 derart zunehmen, dass Wohnen in der Verkehrsschleife zwischen Friedrich-Ebert-Str. und Overather Str. nicht mehr möglich ist.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Bei dem geplanten Gewerbegebiet auf dem Bockenberg handelt es sich um ein sogenanntes „eingeschränktes Gewerbegebiet“. Somit sind grundsätzlich nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einen weiteren Schutz gewährleisten die festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Diese weisen den einzelnen Gewerbeflächen ein „Lärmkontingent“ zu und garantieren, dass bei maximaler Ausschöpfung dieser Kontingente die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden können. Darüber hinausgehend spricht die topografische Situation (Wohnhaus in der Tallage, Gewerbe auf dem Berg) gegen eine Beeinträchtigung durch Lärm, ausgehend von der gewerblichen Nutzung.

Das Grundstück des Einwenders liegt in einer Verkehrsschleife zwischen der Friedrich-Ebert-Str., L 195 und der Overatherstr., L 136 in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Zwar fährt auch der Mehrverkehr des Gewerbegebietes Bockenberg 1 über die Friedrich-Ebert-Str., jedoch ist die Lärmzunahme hierdurch kaum wahrnehmbar. Um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens an der Autobahnauffahrt zu prüfen wurde im Dezember 20004 ein Gutachten erstellt. Dieses stellt fest, dass bereits im Bestand eine Überlastung des in unmittelbarer Nähe zum Einwender liegenden Verkehrsknoten Autobahnauffahrt Moitzfeld vorliegt. Da die Stadt Bergisch Gladbach nicht Baulastträger der Straßen ist, hat sie sich mit diesem Gutachten an den Baulastträger, den Landesbetrieb Straßenbau NRW gewandt. Zurzeit wird über die Konsequenzen aus diesem Gutachten verhandelt. Das Schreiben des Einwenders wurde ebenfalls an den Baulastträger weitergeleitet. Hier werden evt. vorhandene Rechtsansprüche des Einwenders geprüft.

**B 3a Grundstücksgesellschaft TechnologiePark Bergisch Gladbach, U. und Dr. K. Lammerting b.R., Friedrich-Ebert-Str., 51429 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 15.07.03**

**3b Zenk Rechtsanwälte, Hohenstaufenring 57, 50674 Köln  
Mandantin: Grundstücksgesellschaft TechnologiePark Bergisch Gladbach, U. und Dr. K. Lammerting b.R  
mit Schreiben vom 19.12.03**

---

**Kurzfassung:**

1. Es wird angemerkt, dass ein offensichtlicher Vorhaben- und Erschließungsplan zu Lasten des Steuerzahlers mit öffentlichen Mitteln in das Gewand eines Bebauungsplans gekleidet ist.
2. Während die Bauflächen ausschließlich auf dem Gelände der Firma Miltenyi festgesetzt sind, wurden die Versickerungsflächen auf das Grundstück der Firma Lammerting verschoben.
3. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche reicht nicht bis an das Grundstück des Einwenders. Eine Erschließung ist ausschließlich über das Grundstück der Firma Miltenyi möglich, hierdurch werden wirtschaftliche Abhängigkeiten befürchtet.
4. Die Firma Miltenyi wird zeitlich und inhaltlich durch die Stadtverwaltung bevorzugt.
5. Das im Bebauungsplan liegende Grundstück der Firma Lammerting wird in die Planung der Firma Miltenyi einbezogen. Ein Verkauf des Grundstückes ist nicht geplant. Die Baugrenzen auf dem Grundstück sind auszuweiten, da eine Nutzung unabhängig von der Nutzung

- Miltenyi wirtschaftlich nicht möglich ist.
6. Die Wertlosigkeit des Grundstücks ergibt sich daraus, dass 1/3 der Grundstücksfläche der Firma Lammerting als Pflanz- und Versickerungsfläche ausgewiesen ist. Diese Flächen stehen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung.
  7. Die ausgewiesenen Versickerungsflächen sind in Bezug auf ihre Lage nicht nachvollziehbar. Für die Versickerung des Oberflächenwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
  8. Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund sich die Planung nur auf den nördlichen Teil des Bockenbergs beschränkt. Eine Gesamtplanung wäre sinnvoll gewesen. Die Planung sichert nicht die notwendige Erschließung anderer Eigentümer im Plangebiet. Die ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nicht ausreichend. Insbesondere das südlich angrenzende Plangebiet Bockenberg 2 ist nicht ordnungsgemäß erschlossen. Seine Erschließung ist nur über die vorhandene Anbindung an die Friedrich-Ebertstr. am Siefenkopf möglich. Diese ist für den Einwender zu sichern.
  9. Es bestehen Bedenken gegen den Inhalt der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und gegen ihre Sicherung. Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Maßnahmen vor. Die externe Maßnahme Tongrube Weiß steht in keinem Zusammenhang mit dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nicht ausreichend gesichert, da kein städtebaulicher Vertrag vorliegt.
  10. Es wird angeregt das Plangebiet um das Flurstück Nr.415 (Bockenberg 2) zu ergänzen.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

1. Auch wenn augenscheinlich die Firma Miltenyi Hauptnutznießer des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- ist, liegen die Kriterien für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht vor. Gegenstand des VEP ist die unmittelbare objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens samt Erschließungsanlage durch einen Vorhabenträger. Zu Beginn des Verfahrens lagen zwar Expansionswünsche, jedoch keine konkreten Baupläne der Firma Miltenyi vor. Zwar wurden diese während des Verfahrens für einen 1. Bauabschnitt konkretisiert, jedoch gibt es weiterhin für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine konkreten Planungen. Daher ist der Bebauungsplan als Angebotsplan in vorliegenden Fall das einzige Instrument zur Schaffung von Planungsrechten.

Obwohl sich Fremdgrundstücke, nicht zuletzt ein Grundstück des Einwenders, im Plangebiet befinden, hat sich die Firma Miltenyi in einem Kostenübernahmevertrag gegenüber der Stadt verpflichtet alle Planungskosten (einschl. erforderlicher Gutachten) des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen. Damit entstehen der Öffentlichkeit durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten. Sowohl der Stadtplaner, als auch die Gutachter sind von der Stadt Bergisch Gladbach beauftragt. Diese Vorgehensweise sichert eine unabhängige Planung. Über die Planung entscheiden der Planungsausschuss und der Rat der Stadt. Die Planungshoheit der Stadt Bergisch Gladbach ist in diesem Verfahren zu keinem Zeitpunkt gefährdet.

Der Vorwurf der unzulässigen Interessenplanung wird auch deswegen grundlos erhoben, weil das Planungsermessen der Stadt Bergisch Gladbach nicht schon dadurch eingeschränkt wird, dass die Erschließung des Bockenbergs die wirtschaftlichen Interessen der Firma Miltenyi begünstigt. Dies ist lediglich ein Nebeneffekt der von der Stadt im gesamtstädtischen Interesse verfolgten Planung. Ziel der Rahmenplanung Bensberg ist es eine der letzten Gewerbeflächenreserven zu aktivieren und im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Technologieparks zusätzliche gewerbliche Flächen zu schaffen. Die Stadt Bergisch Gladbach nahm die konkreten Expansionswünsche der Firma Miltenyi Biotec GmbH lediglich zum Anlass, die Bauleitplanung für den Bereich Bockenberg zum jetzigen Zeitpunkt zu beginnen. Eine Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt wurde gem. §33 BauGB nach der öffentli-

chen Auslegung erteilt, auch dies ist ein nicht unübliches und vom Gesetzgeber ausdrücklich installiertes Verfahren zur Beschleunigung der Umsetzung von Planungsrechten.

2. Entgegen der Darstellung des Einwenders wurden auch auf seinem im Plangebiet liegenden Grundstück Bauflächen festgesetzt, im Verhältnis und Vergleich mit dem restlichen Plangebiet (48,9 % Bauflächen) mit 54 % Flächenanteil sogar anteilig mehr.

Der Bebauungsplan setzt keine „Versickerungsflächen“, sondern „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen“ fest. Diese dienen in erster Linie dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, aber auch der Versickerung. Bei der Ausgleichsbilanzierung sind es gerade die auf dem Grundstück des Einwenders geplanten Bauflächen, die wegen des vorhandenen waldartigen Baumbestandes einen hohen ökologischen Ausgleich erforderlich machen. Von einer Ungleichbehandlung kann also nicht gesprochen werden, vielmehr profitiert der Einwender von der Solidargemeinschaft innerhalb des Plangebiets.

Gem. §51a WHG gilt die Vorrangigkeit der Niederschlagswasserversickerung auf dem Baugrundstück. Dies gilt auch für die Bauflächen des Einwenders. Um die Versickerungsfähigkeit der Böden beurteilen zu können, wurde auf Kosten der Firma Miltenyi ein Bodengutachten für das gesamte Plangebiet erstellt. In Kenntnis der ermittelten Versickerungswerte forderte die Untere Wasserbehörde beim Kreis zur Sicherung der Erschließung ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für den gesamten BP Nr.5582 -Bockenberg 1-. Auch dieses ließ die Firma Miltenyi auf ihre Kosten erstellen. Mit Datum vom 24.02.03 liegt ein durch die Firma ISAPLAN Ingenieur GmbH erstelltes Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im BP Nr.5582 -Bockenberg 1- vor. Mit Schreiben vom 05.03.05 stimmt die Untere Wasserbehörde diesem Konzept zu. Dass in dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ein Teil des Grundstücks des Einwenders für eine Rückhaltung in Anspruch genommen wird, begründet sich aus der Lage dieses Grundstückes mitten im Plangebiet und aus der vorhandenen Topografie. Auf dem Grundstück des Einwenders soll das Oberflächenwasser aus dem nördlichen Plangebiet gesammelt und dem unmittelbar südlich angrenzenden Siefen gedrosselt zugeführt werden. Für die technisch und ökologisch einwandfreie Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet ist es zwingend erforderlich, diese Fläche von Bebauung freizuhalten.

3. Das sich im Plangebiet befindliche Grundstück des Einwenders ist zurzeit weder öffentlich noch privatrechtlich erschlossen. Dies geschieht erstmalig im BP Nr.5582 -Bockenberg 1-. Die Erschließung aller Fremdgrundstücke erfolgt, abweichend vom Entwurf zur 1. öffentlichen Auslegung, zukünftig gebündelt über die ausreichend ausgebaute und verkehrssicher an die Friedrich-Ebert-Str. angebundene Straße zur Reha-Klinik. Hierzu sind im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Auf die öffentliche Erschließung im Einmündungsbereich an der Friedrich-Ebert-Str. wird im Entwurf zur 2. öffentlichen Auslegung ganz verzichtet. Die Straße zur Reha-Klinik wurde zwischenzeitlich von der Firma Miltenyi erworben. Diese wird vor Rechtskraft des Bebauungsplans die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten zugunsten der Fremdgrundstücke dinglich sichern.
4. Die Stadt Bergisch Gladbach ist dabei eine Rahmenplanung für Bensberg zu erstellen. Hierzu hat sie in einem ersten Schritt den Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe vertieft. Ein Teilstück des Handlungsraumes beinhaltet den Bockenberg. Der gesamte Bockenberg ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Baurechte müssen erst über eine Bauleitplanung geschaffen werden. Die hohe ökologische Bedeutung (Landschaftsschutz, Nähe zu FFH Gebiet Königsforst, Waldflächen, Siefen, Wasserschutzzone) dieses Bereiches ließ von Anfang an erhebliches Konfliktpotential in nachfolgenden Bauleitplanverfahren erwarten. Daher wurde der Bockenberg in 3 dem Realisierungsgrad entsprechende Teilbereiche unterteilt.

Wegen seiner starken baulichen Prägung bildet der Teilbereich Bockenberg 1 in Bezug auf zu erwartende Konflikte eine deutliche Ausnahme. Nicht zuletzt liegt dieser Bereich nicht im Landschaftsschutz. Um den Standort der hier befindlichen Firma Miltenyi Biotec GmbH in Bensberg zu sichern und um die dynamische Unternehmensentwicklung zu unterstützen, wurde daher der Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- als erster ins Verfahren geschickt. Parallel hat die Stadt Bergisch Gladbach jedoch mit der „Rahmenplanung Bensberg – Teilraum Bockenberg“ ein übergreifendes Gesamtkonzept für den gesamten Bockenberg erarbeitet, das u.a. auch erhebliche Gewerbeflächenpotentiale in den Waldflächen südlich des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- vorsieht (Eigentum des Einwenders). Soweit sich Grundstücksflächen des Einwenders im Bereich des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- befinden erhalten diese, zeitgleich mit denen der Firma Miltenyi Planungsrechte.

5. Das im Plangebiet befindliche Grundstück des Einwenders liegt bisher im Außenbereich. Durch seine Einbeziehung in den BP Nr.5582 -Bockenberg 1- gewinnt es durch die Ausweisung von Bauflächen und durch die erstmalige Sicherung einer Erschließung erheblich an Wert. Es wurde wegen seiner Lage in den Bebauungsplan einbezogen, siehe auch Punkt Nr.2.

Da es sich bei einem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, sind Teilbereiche unabhängig voneinander bebaubar. Dies gilt auch für das Grundstück des Einwenders. Mit ca. 54% sind die überbaubaren Flächen mit denen für das Gesamtgebiet vergleichbar, siehe auch Punkt Nr.2. Die Anordnung von bebauten Grundstücksteilen zu unbebauten ergibt sich nicht zuletzt aus dem Gesamtkonzept für den ökologischen Ausgleich und dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept. Die ausgewiesenen Bauflächen sind auch unabhängig von einer Nachbarbebauung wirtschaftlich verwertbar.

6. Regelmäßig ist der, durch Schaffung von Baurechten, verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren auszugleichen. Dies geschieht im BP Nr.5582 -Bockenberg 1-, um sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen, in Solidargemeinschaft. Hiervon profitiert der Einwender, siehe auch Punkt Nr.2. Dem Einwender kann jedoch insoweit entgegengekommen werden, dass der durch seine Planungsrechte verursachte Eingriff und der hieraus resultierende Eingriff herausgerechnet und direkt zugewiesen werden.
7. Wie bereits unter Punkt Nr.2 dargestellt wurde, ist eine Beseitigung des Niederschlagswassers nur als Gesamtkonzept durch eine Folge von Maßnahmen möglich, hiervon profitiert auch der Einwender. Auf der Grundlage dieses Konzeptes stellt die Untere Wasserbehörde für eine gedrosselte Resteinleitung von 5 l/sec/ha eine Genehmigung in Aussicht. Diese ist im Bebauungsplan festgesetzt. In Unkenntnis der tatsächlich Bauvorhaben, können weitere Einzelheiten erst im nachgelagerten Bauantragsverfahren regelt werden. Hier wird auch die wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Wegen seiner Lage an der äußersten Grenze der Wasserschutzzone ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch von den Verkehrsflächen über belebte Bodenzonen möglich und mit den zuständigen Behörden abgesprochen

8. Wie unter Punkt Nr.4 dargestellt gibt es für den gesamten Bockenberg ein Rahmenkonzept. Der BP Nr.5582 -Bockenberg 1- stimmt in seinen Grundzügen mit dem Rahmenkonzept überein.

Aufgabe im BP Nr.5582 -Bockenberg 1- ist es, die ordnungsgemäße Erschließung innerhalb des Plangebietes zu regeln, siehe auch Punkt Nr.3. Da die Planung eine Überbauung des Weges Meisheider Wald vorsieht, wird hier zusätzlich für den Kreis der Betroffenen die Erschließung neu geordnet. Die Erschließungssituation des südlich angrenzenden Plangebietes Bockenberg 2 wird durch die Planung nicht verändert. Hier ist es Aufgabe eines folgenden Bauleitplanverfahrens Erschließungsvarianten zu prüfen. Sollte es tatsächlich zur Erschließung des Plangebietes Bockenberg 2 erforderlich sein, Teile der heute vorhandenen

Privatstraßen als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen, kann dies durch Einbeziehung dieser Flächen ins neue Plangebiet geschehen.

9. Der Bebauungsplan setzt Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb fest. Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind textlich näher bestimmte „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen“ und Dachbegrünungen ausgewiesen. Diese Maßnahmen müssen im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Zur Vollkompensation werden darüber hinausgehend die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in der benachbarten Tongrube Weiß mit 63.000 Ökopunkten unterstützt. Zur Sicherung von externen Ausgleichsmaßnahmen hat die Stadt Bergisch Gladbach ein Ökokonto angelegt. Die hier vorgesehene Ausgleichsmaßnahme „Neuanlage von Amphibienlaichgewässer“ ist Teil des Kompensationsflächenkonzeptes für die Grube Weiß. Die Maßnahme ist im Rahmen des Ökokontos bereits durchgeführt und mit der Bezirksregierung Köln und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Insofern ist die fachliche Eignung der Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme unstrittig. Obwohl im vorliegenden Fall ein räumlicher Zusammenhang besteht, ist ein solcher rechtlich nicht vorgeschrieben. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- geregelt.

10. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Entwicklung von Bauflächen, vielmehr ist es der Stadt freigestellt im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, wie und wann sie Bauflächen entwickelt. Im vorliegenden Fall hat sich die Stadt entschieden auf dem Bockenberg wie unter Punkt Nr.3 dargestellt Gewerbeflächen in 3 Stufen zu entwickeln.

Mit Schreiben vom 04.03.03 wurden die **Träger öffentlicher Belange** gem. §3Abs.2 BauGB von der öffentlichen Auslegung des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- unterrichtet. **Die eingegangenen Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Parallel wurden die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung über die Auslegung informiert. Hier ging eine Anregung der Feuerwehr ein.

**T1 RWE Net AG, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund  
mit Schreiben vom 26.03.03**

---

**Kurzfassung:**

Das nördliche Plangebiet wird von einer 110-kV-Hochspannungsleitung gekreuzt. Für diese sind innerhalb eines 37m breiten Schutzstreifens Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Die Höhenbeschränkungen für eine Unterbauung wurden im Plan berücksichtigt. Es wird um Beteiligung im entsprechenden Bauantragsverfahren gebeten.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die Hochspannungsleitung wurde mit ihrem Schutzstreifen nachrichtlich in den BP Nr.5582 -Bockenberg 1- übernommen. Die im Schreiben vom 17.06.02 geforderte Höhenbegrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Der Wunsch auf Beteiligung im Bauantragsverfahren wurde am 31.03.03 an die Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

**T2 GEW RheinEnergie, Parkgürtel 24, 50823 Köln  
mit Schreiben vom 28.03.03**

---

**Kurzfassung:**

Die von der Feuerwehr geforderte Löschwasserbereitstellung von 96m<sup>3</sup>/h kann nicht aus dem vorhandenen und aufzubauenden Trinkwassernetz gedeckt werden. Eine geeignete Löschwasserbevorratung ist einzuplanen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Gegenwärtig liegen widersprüchliche Angaben zur Löschwasserversorgung vor. Das Rahmenkonzept für den Brandschutz wird in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen (GEW), der Feuerwehr und dem beteiligten Brandschutzingenieur abgestimmt. Spätestens zum Bauantrag muss die Löschwasserversorgung gesichert sein.

**T3 Deutsche Telekom AG, Technik Niederlassung, Postfach 101042, 50450 Köln  
mit Schreiben vom 03.04.03 und 25.04.03**

---

**Kurzfassung:**

Im Meisheider Weg liegen Leitungen, die bei einer Überbauung verlegt werden müssen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die Planung sieht im Endzustand eine Erschließung mit Leitungen innerhalb der Privatwege der Firma Miltenyi vor. Für den nördlichen Planbereich ist eine Bündelung auf dem Weg zur Reha-Klinik geplant. Da hier auch Fremdeigentümer betroffen sind, setzt der Bebauungsplan Leitungsrechte fest. Für den Fall, dass vorhandene Leitungen von einer Überbauung betroffen sind, können diese in die Verkehrsflächen verlegt werden. Einzelheiten regelt der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossene städtebauliche Vertrag. Die Leitungsunterlagen wurden an die Firma Miltenyi weitergegeben.

**T4 Staatliches Forstamt Bergisch Gladbach, Untere Forstbehörde, Broichen 1,  
51429 Bergisch Gladbach  
mit Schreiben vom 04.04.03**

---

**Kurzfassung:**

Eine abschließende Stellungnahme wird von der Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes abhängig gemacht.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept liegt zwischenzeitlich für das ganze Plangebiet vor. Die Untere Wasserbehörde stimmte diesem Konzept mit Schreiben vom 05.03.05 zu. Ein Exemplar wird dem Staatlichen Forstamt mit der Benachrichtigung zur 2. öffentlichen Auslegung zugesandt.

**T5 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Köln , Postfach 920332,  
51153 Köln  
mit Schreiben vom 10.04.03**

---

**Kurzfassung:**

1. Für den Lärm von der Autobahn kann kein Anspruch auf Lärmschutz geltend gemacht werden.
2. Für zukünftige Planungen im Einzugsbereich der Anschlussstelle Moitzfeld ist ein Verkehrsgutachten über den Leistungsnachweis des Verkehrsknotens zu erbringen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

1. Bei Heranrücken einer Bebauung an bestehende Lärmquellen gilt das Verursacherprinzip. Laut Lärmgutachten werden jedoch keine Lärmschutzmaßnahmen zur Autobahn hin notwendig.
2. Um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit dieses Verkehrsknotens zu überprüfen, wurde im Zusammenhang mit dem BP Nr.5539 -Obereschbach- zwischenzeitlich von der Stadt Bergisch Gladbach ein Verkehrsgutachten an das Ingenieurbüro für konzeptionelle Verkehrsplanung Blanke in Auftrag gegeben. Das Gutachten mit Datum vom Dezember 2004 zeigt für den Knotenpunkt Overrather Straße / Friedrich-Ebert-Straße / Anschlussstelle Autobahn 4 bereits heute in den Spitzenstunden spürbare Überlastungen auf. Bedingt durch die verkehrsabhängige Ampelschaltung wird heute auch in den Spitzenstunden sichergestellt, dass sich der Verkehr nicht auf die Autobahn zurückstaut. Diese Bevorrechtigung der Autobahnabfahrt führt jedoch zum Rückstau im städtischen Straßennetz. Zur Sicherstellung eines angemessenen Verkehrsablaufes auf allen Zufahrten des Knotenpunktes ist bereits heute ein Umbau des Knotenpunktes erforderlich. Hierüber wird zurzeit mit den zuständigen Baulastträgern verhandelt.

Betrachtet man allein den projektbedingten Verkehrszuwachs aus dem BP Nr.5582 -Bockenberg 1-, so wird deutlich, dass die kurzfristig zu erwartenden Zusatzverkehre geringer ausfallen, als die langfristig angenommenen allgemeinen Verkehrszunahmen. Somit ergeben sich aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erweiterungsabsichten der Firma Miltenyi auch für den Fall, dass der Knotenpunkt bis zur Umsetzung der Planung noch nicht umgebaut ist.

**T6 Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Blumenthalstr.33, 50670 Köln  
mit Schreiben vom 10.04.03****Kurzfassung:**

1. Die Lage der vorhandenen Straßen soll exakt beibehalten werden.
2. Auf den Flächen der Reha-Klinik wird die grundbuchliche Sicherung der erforderlichen Geh- und Fahrrechte für alle Anlieger zugesichert. Eine Eintragung ins Baulastenverzeichnis wird für nicht erforderlich gehalten.
3. Ein Leitungsrecht auf der Privatstr. wird abgelehnt. Es sollen Alternativen auf Grundstücken der Firma Miltenyi geprüft werden.
4. Die Einmündung zur Friedrich-Ebert-Straße ist aus jetziger Sicht ausreichend dimensioniert.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

1. Die Lage der vorhandenen Straße zur Reha-Klinik wird beibehalten. In der textlichen Festsetzung 1.6 wird lediglich die Möglichkeit eröffnet, die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte um max. 3 m zu verschieben, sofern dabei die notwendigen Trassenbreiten erhalten bleiben. Diese Flexibilität ist z.B. bei der späteren exakten Gestaltung des Einmündungsbereiches an die L195 aber auch im Bereich der bestehenden Gebäude Friedrich-

- Ebert-Straße 68 und 68a erforderlich. Das Einverständnis der beteiligten Grundstückseigentümer ist dabei Voraussetzung für die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten.
2. Zwischenzeitlich hat die Firma Miltenyi die Straßenflächen zur Reha-Klink gekauft. Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL), jetzt auch zugunsten der Reha-Klinik, werden vor Rechtskraft des Bebauungsplans durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten dinglich gesichert. Bei einer Grunddienstbarkeit handelt es sich lediglich um eine Vereinbarung zwischen Privatparteien. Diese kann von diesen auch jederzeit wieder gelöscht werden. Für eine die öffentliche Erschließung ersetzende private Erschließung wird immer auch eine Baulast erforderlich. Sie dient der Sicherung der Erschließung im Falle eines Bauantrages.
  3. Der Einwand hat sich durch den Ankauf der Straßenfläche durch die Firma Miltenyi erledigt.
  4. Lage und Breite der GFL- Flächen an der Einmündung zur Friedrich-Ebert-Straße eröffnen die Möglichkeit, die Verkehrsflächen ggf. geringfügig aufzuweiten, um bei Bedarf eine zweite Ausfahrtspur anzulegen.

**T7 Stadt Overath, Postfach 1180, 51484 Overath  
mit Schreiben vom 10.04.03**

---

**Kurzfassung:**

Für das Schmutzwasser ist eine Überleitung in das Kanalnetz der Stadtwerke Overath bis zur Kläranlage Leimbach vorgesehen. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen diese Übernahme.

Die Bemessungsansätze für den Anfall von Schmutz- und Fremdwasser sind mit den Stadtwerken Overath abzustimmen. Die geplante Überleitung des Schmutzwassers erfordert eine Überprüfung des Speicher- und Entlastungsverhalten der vorhandenen Regentlastungsbauwerke im Einzugsbereich der Kläranlage und die Aufstellung einer Änderungsanzeige nach §58.1 LWG.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes kann nur über den Kanal in der Friedrich-Ebert-Str. zur Kläranlage Leimbach in der Stadt Overath erfolgen. Daher wurden die Flächen des BP Nr.5582 -Bockenbergl 1- über die 3. Änderungsanzeige im Dezember 2003 in die Netzanzeige für das Einzugsgebiet der Kläranlage Overath Leimbach übergeleitet. Weiterhin wurde zwischenzeitlich der Nutzungsvertrag zwischen den Städten in Bezug auf die Einleitmenge überarbeitet.

**T8 Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Umwelt, Planung und Landschaftsschutz, Am Rubezahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach  
mit Schreiben vom 10.04.03, 14.04.03 und 05.03.05**

---

**Kurzfassung:**

**Wasser- und Abfallwirtschaft**

1. Eine abschließende Stellungnahme wird von der Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes abhängig gemacht.
2. Die Schmutzwasserabnahme ist zwischen den Städten Bergisch Gladbach und Overath zu

regeln.

3. Der Bebauungsplan ist bei der Kanalnetzanzeige für die Kläranlage Leimbach zu berücksichtigen.
4. Es wird ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Die Stadt Bergisch Gladbach soll im Rahmen ihrer Beseitigungspflicht Erlaubnisnehmer in diesem Verfahren werden.
5. Bäume und Sträucher in Entwässerungsmulden sind nicht erwünscht.

#### **Verkehr**

6. Da die Straßen im Plangebiet von ihrer Funktion her öffentlichen Charakter haben, sollten sie auch als solche gewidmet werden.

#### **Artenschutz**

7. Notwendige Rodungen sollten nicht in der Zeit vom 01.03.-30.09. vorgenommen werden.

#### **Untere Landschaftsbehörde**

8. Es wird angeregt die Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes und im Einzugsbereich des Böttcherbaches vorzunehmen.
9. Der Versickerung von Regenwasser soll Vorrang vor einer Ableitung über einen Kanal bzw. vor Einleitung in ein oberirdisches Gewässer gegeben werden.
10. Die Frage des Lärmschutzes entlang der Friedrich-Ebert-Str. sollte geprüft und eventuell erforderliche Lärmschutzanlagen einheitlich gestaltet werden.
11. Ausreichende Waldabstände sollten eingehalten werden.
12. Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit der Böden sollten die Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigem Material erstellt werden.
13. Vom Siefen sind mit baulichen Anlagen ausreichende Waldabstände einzuhalten.
14. Gesunde Altbäume sollten erhalten bleiben
15. Die vom Gutachter angeregten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen sollten in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

1. und 4. Mit Datum vom 24.02.03 liegt ein durch die Firma ISAPLAN Ingenieur GmbH erstelltes Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im BP Nr.5582 -Bockenbergl- vor. Dieses wurde zwischenzeitlich mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Mit Schreiben vom 05.03.05 stimmt die Untere Wasserbehörde diesem Konzept zu. Auch hier handelt es sich um eine private Erschließung fürs gesamte Plangebiet. Die Zielsetzung der getrennten Niederschlagswasserbeseitigung ist der Erhalt des natürlichen Regenabflusses aus dem Plangebiet durch Maßnahmen zur Abflussverzögerung, Förderung der Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung von 5 l/sec/ha in den Siefen. Als Eckpunkt wird die Höhe der Einleitmenge in den Siefen im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Einzelheiten können, in Ermangelung konkreter Bauvorhaben nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern werden ins nachfolgende Bauantragsverfahren / wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren verschoben. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis darauf, dass sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Erkerühle befindet.
2. und 3. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Kanal in der Friedrich-Ebert-Str. zur Kläranlage Leimbach in der Stadt Overath. Daher wurden die Flächen des Bockenbergs über die 3. Änderungsanzeige bereits im Dezember 2003 in die Netzanzeige für das Einzugsgebiet der Kläranlage Overath Leimbach übergeleitet. Weiterhin wurde der Nutzungsvertrag zwischen den Städten in Bezug auf die Einleitmenge überarbeitet. Das gesamte Plangebiet wird privat erschlossen die Stadt übernimmt am Kanal in der Friedrich-Ebert-Str.
5. Im Bebauungsplan sind gem. §9 Abs.1 Nr. 25 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die Art ihrer Bepflanzung unterscheidet sich je nach Ziel der Nutz-

ung. Hierbei sind Flächen, die auch der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, überwiegend als Wiesenflächen ausgewiesen. Diese Wiesenflächen können u.a. auch zur Anlage von Mulden-Rigolen-Systemen verwendet werden. Am Rande der Pflanzflächen sollen Hecken und Einzelbäume angepflanzt werden. In der Überarbeitung des Bebauungsplans nach der 1. Offenlage wurden die Pflanzvorschriften für Flächen, die auch der Versickerung dienen, reduziert.

6. Die Erschließungsaufgabe der Gemeinde endet an der Grundstücksgrenze. Die Erschließung hat die Aufgabe die bauliche Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.  
Da sich sämtliche Wegeflächen und der überwiegende Teil der Bauflächen im BP Nr.5582 - Bockenberg 1- im Eigentum der Firma Miltenyi befinden, ist eine private Erschließung des gesamten Plangebietes geplant. Zur Sicherung der Erschließung von 3 Fremdgrundstücken im Plangebiet und von Fremdgrundstücken außerhalb des Plangebietes (Reha-Klinik und Wohngrundstücke am Meisheider Wald), die nur über dieses erschlossen werden können, sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese wurden auf der Straße zur Reha-Klinik gebündelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden vor Rechtskraft des Bebauungsplans durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten und Baulasten dinglich gesichert. Aufgabe im Bebauungsplanverfahren ist es, die vorhandene Erschließungssituation zu ordnen und zu verbessern. Dies ist im vorliegenden Fall geschehen.
7. Die in §64 Landschaftsgesetz geregelte Einschränkung von Rodungen während der Brutzeit von Vögeln greift unabhängig von Bebauungsplan.
8. Der Bebauungsplan setzt Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb fest. Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind textlich näher bestimmte „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen“ und Dachbegrünungen ausgewiesen.  
Zur Vollkompensation werden darüber hinausgehend die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen in der benachbarten Tongrube Weiß mit 63.000 Ökopunkten unterstützt. Die hier vorgesehene Ausgleichsmaßnahme „Neuanlage von Amphibienlaichgewässer“ ist Teil des Kompensationsflächenkonzeptes für die Grube Weiß. Die Maßnahme ist im Rahmen des Ökokontos bereits durchgeführt und mit der Bezirksregierung Köln und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.
9. Mit Datum vom 24.02.03 liegt ein durch die Firma ISAPLAN Ingenieur GmbH erstelltes Gesamtkonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung im BP Nr.5582 -Bockenberg 1- vor. Die Zielsetzung der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Erhalt des natürlichen Regenabflusses aus dem Plangebiet durch Maßnahmen zur Abflussverzögerung, Förderung der Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung von 5 l/sec/ha in den Siefen.
10. Ein Lärmschutzwall üblicher Höhe entlang der Friedrich-Ebert-Straße könnte lediglich das Erdgeschoss der geplanten Gebäude bzw. Teile der gewerblich genutzten Freiräume schützen (ansteigendes Gelände). Für die Genehmigungsfähigkeit der gewerblich genutzten Gebäude ist passiver Schallschutz ausreichend. Ein Lärmschutzwall wird nicht festgesetzt.
11. Die Waldabstände richten sich nach den tatsächlichen Bedingungen des Einzelfalls. Da langfristig auch der südlich ans Plangebiet angrenzende, zur Zeit bewaldete Hang als Gewerbeflächenerweiterung vorgesehen ist, kann zumindest an der südlichen Plangebietsgrenze ein geringerer Waldabstand vorgesehen werden.
12. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Erkerühle. Verkehrsflächen, die intensiver genutzt werden (Anlieferung), oder die besonderen bautechnischen Kriterien genügen müssen (Gebäudeüberfahrt) werden vollständig versiegelt (Wasserführung, Behandlung).
13. Im Bereich des ehemaligen Siefenkopfes sind keine überbaubaren Grundstücksflächen vor-

- gesehen. Die Einleitstelle ist seit Jahrzehnten befestigt, um sie gegen Erosionen zu schützen.
14. Bei der kompakten baulichen Nutzung des Plangebietes lässt es sich nicht immer vermeiden, dass auch einzelne Altbäume gefällt werden müssen. Diese Tatsache ist in die Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.
  15. Die in Kapitel 4.2 und 4.3 aufgeführten Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen des Gutachtens sind in die textlichen Festsetzungen eingeflossen

**T9 Staatliches Umweltamt, Blumenthalstr. 33, 50670 Köln  
mit Schreiben vom 17.04.03**

---

**Kurzfassung:**

1. Eine abschließende Stellungnahme wird von der Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes abhängig gemacht.
2. Bedenken gegen die Einleitung des Niederschlagswassers in den Siefen, sofern sie im Quellbereich stattfindet.
3. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder ist im Bereich der Hochspannungsleitung ein 20m Schutzstreifen von Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, freizuhalten.
4. Die textlichen Festsetzungen zu den Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleisungspegeln sind um die Ermittlungsmethode bzw. Berechnungsmodalitäten zur Kontingenzierung zu ergänzen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

1. Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept liegt zwischenzeitlich für das ganze Plangebiet vor. Die Untere Wasserbehörde stimmte mit Schreiben vom 05.03.05 diesem zu. Ein Exemplar wird dem STUA Köln mit der Benachrichtigung zur 2. öffentlichen Auslegung zugesandt.
2. Der eigentliche Quellbereich wurde bereits verschüttet. Er lag ursprünglich im Bereich der Privatstraße zur ehemaligen Kaserne. Wie im ökologischen Gutachten dargestellt, ist die Sohle des Siefens im oberen Bereich mit Steinpackungen befestigt (Erosionsschutz). Teile des Oberflächenwassers aus den weiter nördlich gelegenen Bereichen werden bereits in den Siefen geleitet. Weiter unten mündet eine Entwässerungsleitung in den Siefen. Durch die dargestellten Überformungen hat der ehemalige Siefenkopf bereits seinen naturschutzrechtlichen Status als „schutzwürdiger Quellbereich“ verloren. Die Untere Wasserbehörde hat einer gedrosselten Niederschlagswasserzuleitung von 5 l/sec/ha zugestimmt.
3. Eine 110-Kv Hochspannungsleitung der RWE Net AG quert eine große Grundstücksfläche im nördlichen Plangebiet diagonal. Bei Berücksichtigung eines Schutzstreifens von 20m wäre das Grundstück wegen spitzer Winkel bedingt und höchstens zu 1/5 bebaubar. Mit der RWE Net AG wurde daher eine Bebauung unter der Hochspannungsleitung abgestimmt. Der Bebauungsplan sieht aus Sicherheitsgründen eine Höhenbeschränkung (max. 227,5 m ü NN) der Gebäude vor. Bei einer weiteren Nutzungsbeschränkung wäre diese Baufläche nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Die gesundheitlichen Folgen von elektrischen Feldern werden in der Fachwelt immer noch kontrovers diskutiert. Es gibt keine abschließenden Erkenntnisse zum Umgang mit ihnen. Mit Rücksicht auf evtl. bautechnische Vorkehrungen zu Arbeitsschutz wird ein Verzicht auf Bauflächen für unverhältnismäßig angesehen.  
Da dem Bebauungsplan als Angebotsplan kein ausreichend konkretes Bauvorhaben zugrunde liegt, können Schutzmaßnahmen nicht wirklich bestimmt werden. Auch die Tatsache, dass im Bebauungsplan nur heutige Kenntnisse und heute mögliche Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt werden können, lässt entsprechende Festsetzungen nicht sinnvoll erscheinen, wenn das eigentliche Bauvorhaben evt. erst in 10 Jahren verwirklicht wird. Evt. erforderliche Schutzmaßnahmen müssen ins nachgeordnete Bauantragsverfahren verwiesen werden. Der Verlauf der Hochspannungsleitung

wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und auf weitere Einzelheiten im Text hingewiesen.

4. Zur 2. öffentlichen Auslegung wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

## **F1 Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich 3, Feuerwehr mit Schreiben vom 01.04.03**

---

### **Kurzfassung:**

Im Plangebiet muss eine Löschwassermenge von 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Gegenwärtig liegen widersprüchliche Angaben zur Löschwasserversorgung vor. Das Rahmenkonzept für den Brandschutz wird in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen (GEW), der Feuerwehr und dem beteiligten Brandschutzingenieur abgestimmt

**Nach der öffentlichen Auslegung** und nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der **BP Nr.5582 -Bockenberg 1-** überarbeitet und **in folgenden Punkten inhaltlich geändert:**

- Nachdem die Firma Miltenyi zwischenzeitlich u.a. die Straße zur Reha-Klinik gekauft hat, **wird nunmehr das gesamte Bebauungsplangebiet privat erschlossen.** Hierzu wurden die ursprünglich sich im Einmündungsbereich zur Friedrich-Ebert-Str. befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen zurückgenommen. In der logischen Schlussfolgerung werden die privaten Verkehrsflächen nur dort sichtbar, wo sie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Dritter belegt sind. Die zur Erschließung der Wohngebäude am Meisheider Wald, der Reha-Klinik und zum Fremdgrundstück Parz. Nr. 367 (Lammerting) erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden auf der Straße zur Reha-Klinik gebündelt. Gleiche Rechte sind zugunsten der beiden Wohngebäude an der Friedrich-Ebert-Str. auf dem Fahrweg zu diesen festgesetzt. Das ursprünglich im südlichen Planbereich festgesetzte GFL 1 entfällt ganz. Die weitere Aufschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (Bockenberg 2) wird im nachfolgenden Bauleitplanverfahren geregelt.
- Im nördlichen Planbereich wurde ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Haus Nr. 60 an der Friedrich-Ebert-Str. nachgetragen.**
- **Im südlichen Planbereich wurden die Bauflächen** nach vorliegender Ausführungsplanung zugunsten von Flucht- und Kellertreppen **um 3m vergrößert.**
- Aus den Erfahrungen mit dem Bauantrag zum 1. Bauabschnitt **wurden die textlich zulässigen Überschreitungen für untergeordnete Bauteile** und hierzu gehören auch Fluchttreppen für die weiteren Bauflächen **von 3,0m auf 3,5m erhöht.**
- Die **textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen** wurden wie folgt **modifiziert:** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch außerhalb der gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.
- Durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche wurden **Anpassungen der Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP)** notwendig. Die Veränderungen sind marginal und haben keine Auswirkungen auf den Schutzzweck.
- Die externen **Ausgleichsmaßnahmen** wurden unter Berücksichtigung bereits erfolgter Ausgleichszahlungen im Vorfeld der Bauleitplanung **auf insgesamt 63.000 Ökopunkte verringert.**

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden im südlichen Planbereich entsprechend der Erweiterung der Bauflächen zurückgenommen. Im Bereich der TG-Zufahrt ist eine Pflanzfläche weggefallen. Die Pflanzflächen südlich des Kindergartens wurden entsprechend vergrößert und südlich von GE6 ist eine neu hinzugekommen. **Damit sind die Pflanzflächen insgesamt von 8.246m<sup>2</sup> auf 8.389m<sup>2</sup> vergrößert worden.**
- Die Festsetzungen zur Anlage der **extensiven Wiesen** wurden entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan **ergänzt**.
- Auf Anregung des Kreises wurden die **Pflanzmaßnahmen auf den auch für die Versickerung vorgesehenen Flächen reduziert**.
- Entsprechend der Vorgaben der RWE Net AG wurde eine **separate Gehölzliste für Pflanzungen im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung** aufgenommen (begrenzte Wuchshöhe).
- Die Anregung des Staatlichen Umweltamtes zur Darstellung der **Berechnungsmethode der IFSP ist unter den Hinweisen in den Textteil aufgenommen worden**.
- Ein **allgemeiner Hinweis der Bodendenkmalpflege** wurde in den Bebauungsplan **aufgenommen**.
- Die Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** wurden **im GE 6** (Höhenlage der Erschließungsstr. = Dach des unterirdischen Bauteils) und **GE 5** (Kindergarten) **um 0,5 – 1,0m** angehoben.

Wegen der Vielzahl der Änderungen und nicht zuletzt der geänderten Erschließungssituation, wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

### Zu III

**Der Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 21.04.05 in der Zeit vom 09.05.-09.06.05 erneut öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum gingen 2 Schreiben von Bürger/Innen und nach Ablauf der Frist 1 weiteres ein. Die Verwaltung empfiehlt alle Einwendungen in die Abwägung einzustellen. Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Während der 2. öffentlichen Auslegung waren Stellungnahmen nur zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auslegung zugelassen. Soweit die Einwender Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung wiederholen, wird auf die Abwägung dort verwiesen. Auf Anregungen und Bedenken, die im Verfahren erstmalig vorgetragen wurden, wird jedoch im Folgenden eingegangen.

#### **B 1 Kornelia Salomon, Max-Baermann Str. 27, 51429 Bergisch Gladbach eingegangen am 08.06.05**

---

##### **Kurzfassung:**

Es wird angeregt:

1. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf das Flurstück (Fl.St.) Nr. 338/17 auszudehnen,
2. sicherzustellen, dass keine Lärm- und Abgasbelastungen durch unterirdische Be- und Entlüftungen entstehen,
3. die GRZ und die Bauhöhe im nördlichen Planbereich (unter der Hochspannungsleitung) an die der vorhandenen Kleinsiedlung anzupassen.
4. Für die Grundstückseigentümer der Fl.St. Nr. 1132/17 und 338/17 dürfen aus dem Bebauungsplanverfahren keine Kosten entstehen.

##### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

4. Die genannten Grundstücke grenzen nördlich unmittelbar an das Bebauungsplangebiet an. Ihre Erschließung erfolgt jedoch über das Gebiet des Bebauungsplans (BP) Nr.5582 -Bockenberg 1- und wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung erstmalig über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Textlich sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowohl für das bebaute Fl.St. Nr. 1132/70 als auch für den dahinter liegenden Garten Fl.St. Nr. 338/17 festgesetzt.
5. Die Stellungnahme der Einwenderin aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Lärm- und Abgasbelastung wird konkretisiert. Im gesamten Plangebiet sind lediglich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören („eingeschränktes Gewerbegebiet“). Der Bebauungsplan setzt als Angebotsplan im Interesse einer vorbeugenden planerischen Konfliktvermeidung zusätzlich immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) fest. Diese den einzelnen Gewerbeflächen zugeordneten Lärmkontingente gewährleisten, dass angrenzende sensible Nutzungen nicht unzumutbar belastet werden. Der eigentliche Nachweis der Verträglichkeit von Vorhaben erfolgt im Rahmen des Bauantragverfahrens auf der Grundlage einschlägiger Vorschriften (z.B. TA Lärm). Das Bauordnungsamt der Stadt Bergisch Gladbach und das Staatliche Umweltamt Köln prüfen hier abschließend die Belange des Immissionsschutzes und veranlassen ggf. auch Änderungen an den haustechnischen Anlagen.
6. Auch hier wird die Stellungnahme der Einwenderin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert. Der Bebauungsplan lässt im GE1 angrenzend an das Grundstück der Einwenderin eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 227,5m ü. NN zu. Die Geländehöhe an der Grenze zu den Fl.St. Nr. 1132/17 und 338/17 variiert von ca. 223m bis ca. 225m ü. NN. Innerhalb des Schutzstreifens unter der Hochspannungsleitung sind keine weiteren Überschreitungen zulässig. Zur Klarstellung

werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Damit ist eine Höhenbeschränkung im überwiegenden Teil zur Grundstücksgrenze der Einwanderin vorgegeben.

Lediglich außerhalb des Schutzstreifens sind Überschreitungen dieser Höhen durch Attiken und ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile, wie haustechnische Anlagen zulässig. In jedem Fall müssen jedoch, da ausschließlich Baugrenzen festgesetzt sind, die Abstandsregeln der Landesbauordnung eingehalten werden. Bei einem geplanten Gebäudeabstand von 6m zur Grundstücksgrenze kann eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ausgeschlossen werden.

Die Fl.St. Nr. 1132/17 und Nr.338/17 liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans. Ihre Einstufung als Kleinsiedlungsgebiet ist subjektiv.

Hiervon unabhängig unterscheiden sich Wohngebiete und Gewerbegebiete üblicherweise nicht nur in der Art der baulichen Nutzung, sondern auch in deren Maß deutlich. Dieser Tatsache tragen die im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen für die jeweiligen Baugebiete Rechnung. Im GE 1 wird mit einer GRZ von 0,7 der vorgegebene Höchstwert der BauNVO unterschritten. Die GRZ spiegelt in erster Linie den Versiegelungsgrad, einschließlich befestigter Freiflächen wieder. Angesichts der Topographie (Wohnen über Gewerbe in Hanglage) und der geplanten 3m breiten Eingrünung der Gewerbeflächen dürfte sich die optische Beeinträchtigung jedoch in Grenzen halten.

7. Den Fl.St. Nr. 1132/17 und 338/17 entstehen keine Kosten durch den Bebauungsplan, da sie nicht im Plangebiet liegen und nur über eine kleine Ecke mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, im Plan als GFL 2 dargestellt, erschlossen werden. Die Erschließung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **B 2 Miltenyi Biotec GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 68, 51429 Bergisch Gladbach eingegangen am 09.06.05 und 08.07.05**

---

### **Kurzfassung:**

Es wird angeregt:

1. auf die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Flurstücke (Fl.St.) Nr. 20/5, 2843 und 1176 zu verzichten, da diese sich im Eigentum der Firma Miltenyi befinden,
2. das Flurstück 18/2 über die Straße Im Finkenschlag und nicht über das Gewerbegebiet zu erschließen,
3. die GFL 1 Fläche im Einmündungsbereich auf die Friedrich-Ebert-Str. um gut einen Meter nach Süden zu verschieben, sodass die Fläche nur auf den vorhandenen Straßenteilen und der bestehenden Kreuzungsmündung (Flurstücke 418, 419 und 434) liegt.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Änderungen der Erschließungsform sind Hauptbestandteil der Planänderung zur 2. öffentlichen Auslegung.

1. Die Flurstücke Nr. 20/5, 2843 und 1176 grenzen nordwestlich an das Bebauungsplangebiet an. Zwei bilden eine Nutzungseinheit (Wohnhaus Flurstück. Nr. 2843, Garten Flurstück 1176), das dritte ist Teil des Weges Meisheider Wald (Flurstück Nr. 20/5). Sie wurden bisher über den Weg Meisheider Wald erschlossen oder waren Teil desselben. Da dieser durch den Bebauungsplan mit Bauflächen überplant wird, ist es erforderlich den Grundstücken eine neue Erschließung zuzuordnen. Die Flurstücke sollen zukünftig über die vorhandene Straße an der Reha-Klinik erschlossen werden. Da es sich jedoch um eine private Straße handelt und eine öffentliche Erschließung nicht geplant ist, erfolgt die Zuordnung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL). Der Bebauungsplan bereitet durch die Festset-

zung eines GFL eine öffentlich rechtlich gesicherte Erschließung lediglich vor, indem er andere Nutzungen ausschließt. Die Festsetzung alleine kann eine dingliche Sicherung der Erschließung durch eine beschränkt-persönliche Grunddienstbarkeit bzw. durch Eintragung einer öffentlichen Baulast nicht ersetzen. Soweit aufgrund aktueller Eigentumsverhältnisse die dingliche Sicherung nicht erforderlich ist, unterbleibt sie im städtebaulichen Vertrag.

2. Das Flurstück Nr. 18/2 liegt ebenfalls nordwestlich außerhalb des Plangebietes. Es ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und wurde bisher über das Flurstück Nr. 2298 und den Weg Meisheider Wald erschlossen. Wie bereits dargelegt ist es nach Überplanung desselben mittels Bauflächen erforderlich, im Bebauungsplanverfahren einen Ersatz für die Erschließung zu schaffen. Zwar bietet sich die aufgezeigte Form der Erschließung über das gleiche Flurstück Nr. 2298 in nördliche Richtung an die Straße Finkenschlag förmlich an, jedoch ist diese Erschließung ebenso offensichtlich nicht verfügbar. Dies hat der Eigentümer durch schlüssige Handlung damit klargestellt, dass er während des Planverfahrens dort eine Absperrung errichtet hat. Es ist weder dem Eigentümer des Flurstück Nr. 18/2 noch dem des Flurstück Nr. 2298 zuzumuten die jahrzehntelang funktionierende Erschließung aufzugeben, ohne dass aus dem Bebauungsplan ein Nutzen gezogen wird. Es gilt das Verursacherprinzip, die Erschließung des Flurstücks Nr. 18/2 erfolgt wie bisher und über die Privatstraße entlang der Reha-Klinik.
3. Die festgesetzte Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes berücksichtigt eine notwendige Aufweitung der Verkehrsfläche im Einmündungsbereich auf die Friedrich-Ebert-Straße bei vollständiger Umsetzung des Gewerbegebietes. Für diesen Fall sind ein einseitiger 1,5 m breiter Gehweg auf der Südseite der Straße, sowie drei Fahrspuren von je 2,75 m Breite vorgesehen (zusammen 9,75 m). Die Aufweitung ist für einen reibungslosen Verkehrsfluss erforderlich und verringert den Umbauaufwand in der Friedrich-Ebert-Straße. Eine Verschiebung der gesamten Straße nach Süden erfolgt im Satzungsplan und ist als Planänderung gekennzeichnet.

### **B 3 Zenk Rechtsanwälte, Hohenstaufenring 57, 50674 Köln**

**Mandantin: Grundstücksgesellschaft Technologie Park Bergisch Gladbach, U. und Dr. K. Lammerting b.R  
mit Schreiben vom 28.06.05**

---

#### **Kurzfassung:**

Es werden Bedenken gegen:

11. die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf dem Flurstück Nr. 367,
12. die Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen (im Rahmenkonzept Bockenbergring 2),
13. die Aufgabe der öffentlichen Verkehrsflächen im Einmündungsbereich auf die Friedrich-Ebert-Straße,
14. gegen eine Erschließung der Parzelle Nr. 367 mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geäußert.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

11. Zur 2. öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen nur zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auslegung zugelassen. Da inhaltlich die Stellungnahme aus der 1. öffentlichen Auslegung wiederholt wird, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.
12. – 4. Mit Kaufvertrag vom 22.09.05 sind sowohl das im Bebauungsplangebiet liegende Flurstück Nr. 367 als auch die südlich angrenzenden Waldflächen ins Eigentum der Firma Miltenyi übergegangen. Eine Sicherung ihrer Erschließung über die Privatstraßen des Plange-

bietes erübrigt sich damit. Soweit der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zuweist, ist dies unschädlich, da diese lediglich vorbereitet werden. Ihre Sicherung durch eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit bzw. durch Eintragung einer öffentlichen Baulast ist nicht mehr erforderlich.

**Mit Schreiben vom 26.04.05 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §3Abs.2 BauGB von der 2. öffentlichen Auslegung des BP Nr.5582 -Bockenbergl 1- unterrichtet. Hier gingen innerhalb der Frist 4 Schreiben ein. Parallel wurden die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung über die Auslegung informiert. Hier gingen 1 Schreiben innerhalb der Frist und 1 nach Ablauf der Frist ein. Die Verwaltung empfiehlt alle Schreiben in die Abwägung einzustellen. Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

**T1 Staatliches Umweltamt, Blumenthalstr. 33, 50670 Köln  
eingegangen am 31.05.05**

---

**Kurzfassung:**

Gegen das Konzept zur Regenwasserbeseitigung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern auf die Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen über wasserdurchlässige Beläge verzichtet wird und die Beseitigung von Niederschlagswasser über die Schulter nur in begrünte Bereiche erfolgt, in denen dauerhaft eine belebte Bodenzone vorhanden ist.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Während der 1. öffentlichen Auslegung hat das Staatliche Umweltamt eine abschließende Stellungnahme von der Vorlage eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes abhängig gemacht. Zu diesem bezieht es nunmehr Stellung.

Der §9 des Baugesetzbuchs regelt abschließend, was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Dem folgend werden alle Flächen, die zur Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich sind, dadurch gesichert, dass sie von anderen Nutzungen freigehalten werden. Weiterhin sind textlich unter 1.7 die Rahmenbedingungen für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt „Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist nach geeigneter Vorreinigung über belebten Bodenschichten zu versickern, bzw. zeitlich begrenzt zurückzuhalten und mit einer maximalen Einleitungsmenge von 5 l/s (pro Hektar zu entwässernde Fläche) in den südlich angrenzenden Siefen einzuleiten“.

Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde mit den Fachdienststellen der Stadt Bergisch Gladbach, der Unteren Wasserbehörde beim Kreis und dem Betreiber des Wasserwerks abgestimmt. Auf der Grundlage des Konzeptes wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens die wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt. In dieser werden die wasserbautechnischen Details geregelt. Für den ersten Bauabschnitt liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis bereits vor.

**T2 Rhein Energie AG, Parkgürtel 24, 50823 Köln  
eingegangen am 06.06.05**

---

**Kurzfassung:**

Grundsätzlich keine Bedenken.

1. Im Plangebiet befindet sich eine 10KV Trafostation, die auch der Versorgung über das Plangebiet hinaus dient. Es wird angeregt den Standort festzusetzen.
2. Die Leitungen zu der Trafostation verlaufen in der Straßenfläche des Meisheider Waldes,

auch sie sind zu sichern.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Da sich die Rhein Energie AG während der 1. öffentlichen Auslegung nicht zur Sicherung ihrer Trafostation und Leitungstrassen geäußert hat, wird im Folgenden darauf eingegangen, obwohl Stellungnahmen nur zu den geänderten Planteilen zugelassen sind.

1. Da die Belkaw Eigentümerin des Trafogrundstückes ist, kann auf eine weitergehende Kennzeichnung im BP Nr.5582 –Bockenberg 1- ohne erkennbaren Nachteil für die Versorgungssicherheit verzichtet werden. Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Biotec-Campus zu erhalten, ist es Ziel der Planung des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- Versorgungseinrichtungen in die Bebauung zu integrieren. Dieses Ziel wird dadurch gefördert, dass die Trafostation in die Gewerbeflächen einbezogen wurde. Die damit angebotene Gewerbefläche kann jedoch nur unter Mitwirkung der Belkaw genutzt werden.
2. Die Leitungstrasse im Privatweg Meisheider Wald ist auf privatrechtlicher Basis in ihrem Bestand gesichert. Da der BP Nr.5582 -Bockenberg 1- eine Überbauung des Weges vorsieht, wird eine Alternativtrasse auf der Privatstraße zur Reha-Klinik durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die dingliche Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Auch hier muss im Bauantragsverfahren eine Einigung der Vertragsparteien herbeigeführt werden.

Die von der Rhein Energie zur Verfügung gestellten Kartengrundlage wurde an die Firma Miltenyi weitergeleitet.

**T3 Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt für Umwelt, Planung und Landschaftsschutz, Am Rübzahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach  
eingegangen am 09.06.05**

---

### **Kurzfassung:**

#### **Untere Landschaftsbehörde**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird angeregt:

1. einer Versickerung des Regenwassers sollte der Vorrang vor einer Einleitung in einen Regenwasserkanalisation bzw. in oberirdische Gewässer gegeben werden,
2. die Frage des Lärmschutzes entlang der Friedrich-Ebert-Str. zu prüfen und eventuell erforderliche Maßnahmen einheitlich zu gestalten und einzugrünen,
3. die vom Gutachter angeregten Ausgleichsmaßnahmen in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

#### **Untere Wasserbehörde**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen:

4. dass die Details sowie die Bedingungen/Voraussetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in einem noch durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wasserschutzverordnung zu regeln sind.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

1. bis 4. In der 2. öffentlichen Auslegung sind Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Bebauungsplanteilen zugelassen. Soweit Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung wiederholen werden, wird auf die dortige Abwägung verwiesen. Vom Rheinisch Bergischen Kreis, Amt für Umwelt, Planung und Landschaftsschutz werden keine Anregungen zu Änderungen des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- nach der 1. öffentlichen Auslegung vorgebracht.

**T4 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Gummersbach, Postfach 100662, 51606 Gummersbach**

**Kurzfassung:**

1. Eine private Zufahrt auf die L195 wird abgelehnt. Es wird angeregt, wie im Plan zur 1. öffentlichen Auslegung den Einmündungsbereich als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen.
2. Es wird angeregt die zurzeit 3 Einmündungsanlagen und 1 Fußgängeranlage auf der Friedrich-Ebert-Str. zu koordinieren. Mit der veralteten vorhandenen Ampeltechnik ist dies nicht möglich.
3. Es wird angeregt im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung die vorhandenen Einfahrten (Technologiepark, Plangebiet) zu einer Kreuzung zu bündeln.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

1. Während der Landesbetrieb Straßenbau, Abteilung Gummersbach in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lediglich darauf hinwies, dass keine weiteren Zufahrten auf die Friedrich-Ebert-Str. zugelassen werden und sich zur 1. öffentlichen Auslegung gar nicht äußerte, wird nunmehr die bestehende Verkehrssituation auf der Friedrich-Ebert-Straße in einem größeren Zusammenhang problematisiert.

In seinen Stellungnahmen geht der Landesbetrieb Straßenbau irrtümlich davon aus, dass es sich bei der vorhandenen Straße um eine „Stadtstraße“ handle und lässt diese ausdrücklich zu. Der Bebauungsplan festigt mit der Ausweisung einer Privaterschließung jedoch nur eine bereits vorhandene Situation, die auch an anderer Stelle an der Friedrich-Ebert-Straße nicht unüblich ist. In einer Entfernung von ca. 150m befindet sich als vergleichbares weiteres Beispiel der Technologiepark..

Ziel des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- ist die Schaffung von Gewerbeflächen für einen privaten Biotech Campus. Im gesamten Plangebiet erfolgt die Erschließung dem entsprechend über Privatstraßen. Hiermit greift der Bebauungsplan Verhältnisse (ehem. Bundeswehr, Reha-Klinik, Wohnhäuser) auf, die hier bereits seit Jahrzehnten bestehen und funktionieren.

Da der Bebauungsplan lediglich Trassierungselemente zur Lage der Straße festsetzt, ist es für die Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches unerheblich, ob dies auf privaten oder öffentlichen Flächen geschieht. Die Leistungsfähigkeit der Privatstraße wird weder vom Landesbetrieb Straßenbau noch von der in der Stadtverwaltung zuständigen Fachaufgabe in Zweifel gestellt. Von dem Angebot im Städtebaulichen Vertrag Regelungen zu weiteren Ausbaudetails zu treffen, wurde von Seiten des Landesbetriebes Straßenbau kein Gebrauch gemacht.

2. und 3. Die Planung bündelt die gesamte Privaterschließung des Plangebietes auf eine bereits vorhandene, durch eine Lichtsignalanlage gesteuerte, Einmündung auf die Friedrich-Ebert-Straße (L 195), d.h. die Anbindung des Weges Meisheider Wald wird ganz aufgegeben. Damit verringert der BP Nr.5582 -Bockenberg 1- die Einfahrten auf die L 195 und greift darüber hinaus nicht in die Organisation der vorhandenen Verkehrsanlagen ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer evtl. erforderlichen Modernisierung der Lichtsignalanlagen durch den Baulastträger nicht entgegen.

Im Plangebiet werden die Voraussetzungen für eine funktionsfähige Einmündung auf die überörtliche Straße geschaffen. Hierzu ist der Einmündungsbereich so dimensioniert, dass auf die langfristig zu erwartende Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs reagiert werden kann. Die Kreuzung Technologiepark liegt nicht im Plangebiet. Zwischen den beiden Kreuzungen Bockenberg 1 und Technologie Park liegen ca. 150m. Eine Bündelung der beiden Einmündungen wäre im Aufwand unverhältnismäßig (parallele Straßenführung). Auch verläuft parallel zur Friedrich-Ebert-Straße ein Siefen. Um einen Eingriff in diesen gem. §62 LG geschützten Bereich zu vermeiden, baut die Erschließung des Plangebietes auf be-

stehende Verkehrsflächen auf. Bei weiteren Planungen, wie in der Rahmenplanung Bensberg angedacht, werden jedoch Fragen der äußeren Erschließung erneut geprüft.

**F1 Stadt Bergisch Gladbach, FB 6, Bauordnung  
mit Schreiben vom 02.06.05**

---

**Kurzfassung:**

Grundsätzlich keine Bedenken. Es wird eine geschlossene Bauweise angeregt.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Auf eine Festsetzung der Bauweise (offen oder geschlossen) wird im Gewerbegebiet bewusst verzichtet, da sie zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes nicht erforderlich ist. Die baukörperlich relevanten Festsetzungen im BP Nr.5582 -Bockenberg 1- (z.B. Höhe der baulichen Anlagen, Lage der überbaubaren Grundstücksflächen) tangieren in keiner Weise die Abstandsregelungen der Landesbauordnung NRW, da sie als maximale Grenzen festgesetzt sind und damit jederzeit unterschritten werden können.. Zwingende Festsetzungen zur Lage (Baulinie) oder zur Höhe sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

**F2 Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich 3, Feuerwehr  
mit Schreiben vom 01.04.03**

---

**Kurzfassung:**

Im Plangebiet muss eine Löschwassermenge von 1600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Es wird darum gebeten im Bauantragsverfahren die Feuerwehr zu beteiligen, da die Standorte der Hydranten und die Anzahl und Lage der Aufstell- und Bewegungsflächen abgestimmt werden müssen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die Feuerwehr wiederholt ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange und aus der 1. öffentlichen Auslegung. Die Abwägung dort wird im Folgenden konkretisiert.

Die erforderlichen Löschwassermengen werden aus dem öffentlichen Leitungsnetz und neu errichteten Löschwasserbehältern bereitgestellt. Alle notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr werden bereitgestellt. Für die i.d.R. umfangreichen und komplexen Bauvorhaben werden im Rahmen des Bauantrages Brandschutzgutachten erarbeitet und mit der Feuerwehr im Detail abgestimmt, so bereits für den 1. Bauabschnitt geschehen.

## **Zu IV**

Um den Standort der Firma Miltenyi Biotec GmbH in Bensberg zu sichern und um die dynamische Unternehmensentwicklung hin zu einem privaten Biotec Campus zu unterstützen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5582 –Bockenberg 1- erforderlich. Mit der Firma Miltenyi, als dem Hauptnutznießer der Planung, wurde die Übernahme der Planungs- und Folgekosten in einem städtebaulichen Vorvertrag / Kostenübernahmevertrag vereinbart.

Zur **Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele** wird nunmehr mit der Firma Miltenyi ein **städtebaulicher Vertrag** abgeschlossen.

**Die Regelungen des Städtebaulichen Vertrages umfassen:**

- **die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes,**
- **die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes und Regelung der Ablösung von Ökopunkten (Ausgleichsdefizit von 58.993 Ökopunkten nach bereits erfolgten Zahlungen im 1. Bauabschnitt, Zuordnung Ausgleichsmaßnahme Grube Weiß),**
- **Sicherung der Erschließung Dritter über die Privaterschließung durch öffentlich-rechtliche (Baulast) und private (Grunddienstbarkeit) Regelungen,**

**Der städtebauliche Vertrag ist den Fraktionen zugegangen.**

Die Umsetzung der internen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich an Bauabschnitte gekoppelt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Ausgleichsmaßnahmen zeitnah zu den Baumaßnahmen hergestellt werden. Demgegenüber wird die Zahlung des Ablösebetrages für eine externe Maßnahme in der Grube Weiß mit Satzungsbeschluss des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- im Rat fällig.

Da der BP Nr.5582 -Bockenberg 1- auf Wunsch der Firma Miltenyi eine private Erschließung vorsieht, werden weiterhin Vereinbarungen zur Umsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan reichen hierfür nicht aus, da diese nicht selbst vollziehend sind. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden durch Eintragungen einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit und einer Baulast gesichert. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist privatrechtlicher Art und wird ins Grundbuch eingetragen. Sie begründet ein Geh-, Fahrrecht auf den belasteten Flächen zugunsten der Fremdanlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der zuständigen Versorgungsträger. Die Eintragung einer Baulast erfolgt ins Baulastkataster der Stadt. Sie ermöglicht die baulichen Nutzungen und bauliche Erweiterungen auf den Grundstücken der Fremdanlieger. Soweit bereits Sicherungen bestehen oder aufgrund aktueller Veränderung der Eigentumsverhältnisse die Absicherungen nicht mehr erforderlich sind, weichen die Begünstigten im Vertrag von denen im Bebauungsplan ab.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist Voraussetzung für den abschließenden Satzungsbeschluss im Rat.

## **Zu V**

**Nach der 2. öffentlichen Auslegung und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der BP Nr.5582 -Bockenberg 1- in folgenden Punkten inhaltlich geändert:**

1. **Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen unter 1.2 Maß der baulichen Nutzung um den Hinweis ergänzt, dass unterhalb der Hochspannungsleitung die absolute Gebäudehöhe 227,5m ü NN nicht überschritten werden darf.**
2. **Der Einmündungsbereich des Privatweges auf die Friedrich-Ebert-Straße wird nach Süden verschoben.**
3. **Zur besseren Lesbarkeit wird die vorhandene Trafostation farblich hervorgehoben. Sie erhält jedoch keinen Festsetzungsstatus.**
4. **Um die geometrische Eindeutigkeit zu gewährleisten, werden ausgewählte Festsetzungen mit Gauß-Krüger-Koordinaten versehen.**

**Eine Planverkleinerung, die textliche Festsetzungen und die Begründung des BP Nr.5582 -Bockenberg 1- sind als Anlage 1-3 der Vorlage beigelegt.**

<-@

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	