

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>622/2007</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>11.12.2007</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5539 - Obereschbach -**  
**- Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung**  
**- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

- I. Den im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 5539 – Obereschbach- gem. §3 Abs.2 BauGB vorgetragenen Anregungen der Einwender
- B1 Bruno Bennewitz wird teilweise entsprochen,
  - B2 Petra u. Andreas Hüpper wird teilweise entsprochen,
  - B3 Yvonne Knabe wird teilweise entsprochen,
  - B4 Rechtsanwalt Hochhause für die Mandanten Beatrix Beuthner-Brendel und Jürgen Brendel wird nicht entsprochen,
  - B5 Alfred Merkel wird nicht entsprochen,
  - B6 Uwe Siekmann wird teilweise entsprochen,
  - B7 Dirk und Anita Fassbender wird teilweise entsprochen,
  - B8 B 8 Dr.-Ing. Ulrich Müller-Frank für die Aktionsgemeinschaft Terrassen-stadt e.V wird teilweise entsprochen,
  - T1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst wird entsprochen,
  - T2 Deutsche Telekom wird entsprochen,
  - T3 Rheinisch Bergischer Kreis, Abt. 67, Planung und Landschaftsschutz wird teilweise entsprochen,
  - T4 Landesbetrieb Wald und Holz NRW wird entsprochen,
  - T 5 Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahn-niederlassung Krefeld wird entsprochen,
  - T6 Rheinische NETZGesellschaft wird entsprochen,
  - T7 Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg wird entsprochen,
  - T8 Aggerverband wird teilweise entsprochen.
- II. Der Bebauungsplan Nr. 5539 -Obereschbach- ist mit den nach der 1. öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen unter Beifügung der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut gem. §3 Abs.2 BauGB

auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf 14 Tage verkürzt.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

### **Zu I**

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5539 -Obereschbach- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 22.03.07 in der Zeit vom 16.04. bis einschl. 19.05.07 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum gingen 8 Stellungnahmen von Bürger/Innen ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt. **Alle Schreiben sind als Kopie den Fraktionen zugegangen.**

#### **B 1 Bruno Bennewitz, Obereschbach 3A, 51429 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 25.03.07 und 24.04.07**

---

##### **Kurzfassung:**

Es wird angeregt,

- wegen der Tieflage des Hauses Obereschbach 3/3A den Mindestabstand von 100m nach Abstandsliste für die geplanten Gewerbeflächen einzuhalten,
- den Streifen zwischen der L 136 und den ersten Gewerbebauten intensiv zu begrünen und einen niveaugleiche Eingrünung von 3-5m für die Gewerbeaufbauten vorzusehen,
- die Fußwegeverbindung Terrassenstadt, Obereschbach Autobahnunterführung zum Königsforst zu erhalten,
- einen Fuß- und Radweg zwischen Obereschbach und dem Betriebshof entlang der L136 anzulegen.

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

Da das geplante Gewerbegebiet an die bestehende Bebauung Obereschbach heranrückt, ist es entsprechend dem Planungserlass NRW (Trennung unverträglicher Nutzungen / Konfliktvermeidung) auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW gegliedert. Die der bestehenden Bebauung Obereschbach nächstgelegenen Gewerbegebietsflächen halten einen Mindestabstand von 100 m (zulässige Abstandsklasse VII) ein. Hierbei ist anzumerken, dass der Abstandserlass bei der Festlegung von Immissionsschutzabständen von einem Abstand zwischen geplantem Gewerbegebiet und einer benachbarten reinen Wohnnutzung (WR) ausgeht, die im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Die Bebauung Obereschbach liegt im Außenbereich und genießt den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Vor dem Hintergrund des Vorsorgegedankens des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird dennoch ein 100m Abstand für städtebaulich sinnvoll erachtet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Entlang der Overather Straße befindet sich ein Gehölzbestand, der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt ist. Lediglich im Einmündungsbereich der Planstraße müssen Bäume für eine Linksabbiegespur gefällt werden. Die geplanten Gewerbeflächen werden an der nördlichen und östlichen Seite komplett eingegrünt. Weiterhin sind zur Durchgrünung der Gewerbeflächen Bepflanzungen der Terrassenböschungen im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei möglichen Gebäudehöhen von 10m eine vollständige Eingrünung im Sinne eines visuellen Schutzes nicht oder erst langfristig erreicht werden kann. Da die Stadt das Ziel verfolgt das Gewerbegebiet vorzubereiten und „baureif“ an Gewerbetreibende zu übergeben, ist eine durchgehende Begrünung, einheitliche Begrünung gewährleistet.

Obwohl es zurzeit keine offizielle Fußwegeverbindung zwischen der Terrassenstadt und dem Königsforst gibt, wird eine solche als sinnvoll erachtet. Entlang des Böschungsfußes des geplanten Gewerbegebiets ist ein Weg zur Bewirtschaftung der Regenrückhalteteiche und Gabionen vorgesehen. Die Anregung wird dahingehend aufgegriffen, dass dieser auch von der Allgemeinheit als Fußweg mitbenutzt werden kann. Ebenfalls über Gehrechte entsteht von diesem im Weiteren eine Verbindung zur der an der Overather Straße bestehenden Bushaltestelle „Obereschbach“, sodass eine durchgängige Fußwegeverbindung bis zur Unterführung der Autobahn zum Königsforst entsteht.

Der Wunsch zur Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen Obereschbach und dem Betriebshof entlang der L136 wurde dem Landesbetrieb Straßen NRW, als Baulastträger dieser Straße vorgetragen. Da sich der Bereich Obereschbach planungsrechtlich im Außenbereich befindet, lehnt dieser einen Fuß- und Radweg aus Verkehrssicherheitsgründen ausdrücklich ab.

## **B 2 Petra u. Andreas Hüpper, Obereschbach 13, 51429 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 13.05.07 und 24.04.07 (FNP)**

---

### **Kurzfassung:**

Bedenken gegen das geplante Gewerbegebiet, da

- der Bedarf für weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet bezweifelt wird,
- die Wohnqualität durch den Anfahrverkehr und die Sicht auf das Gewerbegebiet stark reduziert wird.

Es wird angeregt,

- die Gewerbeflächen im Osten weiter zu reduzieren oder alternativ die gesamte Magerweide unberührt lassen,
- zum Emissionsschutz einen Streifen zwischen L 136 und den ersten Aufbauten intensiv zu begrünen,
- zur Entlastung des Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. einen Kreislauf zu bauen,
- einen Fußweg zwischen Obereschbach und dem Betriebshof entlang der L136 anzulegen,
- die Fußwegeverbindung über die Pferdeweide zum Königforst zu erhalten,
- eine über die übliche Höhe hinausgehende Bepflanzung als Sichtschutz vorzusehen,
- Dachbegrünungen für die Gewerbebauten vorzugeben,
- Vergnügungsstätte und Verkaufsstätte für Endverbraucher auszuschließen,
- die Magerweide mindestens im Ostteil für die private Pferdehaltung zu erhalten.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Entgegen der Meinung der Bürger verfügt die Stadt Bergisch Gladbach nur noch begrenzt über Gewerbeflächen. Anfragen von Gewerbebetrieben kann die Wirtschaftsförderung der Stadt zurzeit nicht bedienen. Das räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach weist bereits 1988 auf eine Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hin. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind nahezu völlig belegt. Auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialfläche für Gewerbe ist dort u.a. die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5539 -Obereschbach- dargestellt. Der Entscheidung für den Gewerbestandort Obereschbach ist eine sorgfältige Flächenprüfung in der Rahmenplanung Bensberg vorausgegangen. Weitere Standorte innerhalb des dort untersuchten Bereichs sind wegen der Gewerbeflächenknappheit in Bergisch Gladbach als zusätzliche Standorte und nicht als Alternative anzusehen. Alternativstandorte außerhalb des Handlungsbereichs in Bensberg zwischen der Brüderstr. / Frankenforster Str. und der Autobahn schieden nach Berücksichtigung des Anbauverbots und wegen ihres geringen Gewerbeflächenpotentials aus. Die im Gewerbeflächenkonzept des Kreises dargestellten Alternativstandorte Frankenforster Str. und Königforst / Broichen haben zwar ausreichend Flächenpotential, sind jedoch wegen der Darstellung im Regionalplan und der Ausweisung als FFH Gebiet nicht verfügbar. Vorübergehende Leerstände in vorhandenen Gewerbegebieten gehören zur normalen Fluktuation. Sie können nicht als Argument für ein Überangebot an Gewerbeflächen herangezogen werden. Da es sich hierbei regelmäßig um Privatflächen handelt, kann die Stadt nur als Vermittler auftreten. Vor diesem Hintergrund wurde die Entscheidung gefällt, den im Regionalplan als GIB (für gewerbliche und industrielle Nutzungen) dargestellten Bereich in Obereschbach über eine Bauleitplanung zu aktivieren.

Dabei war es von Anfang an klar, dass hier sehr sorgfältig zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Stadt Bergisch Gladbach und den ökologischen Belangen (Landschaftsbild, Eingriff in Natur und Landschaft) abgewogen werden muss. Bereits bei der Erarbeitung des ersten städtebaulichen Konzeptes mit Darstellung der Bindungen und Chancen wurde deutlich, dass die Topografie und die ökologische Wertigkeit des Geländes den städtebaulichen Entwurf und damit auch die Nutzbarkeit des zukünftigen Gewerbegebietes stark beeinflussen werden. So wurde nach den ersten Entwürfen das Plangebiet im östlichen Plangebiet im Bereich der stark ausgeprägten Hangkante zurückgenommen. Weiterhin sollte eine auf der Basis des Vorentwurfes durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung sicherstellen, dass das zukünftige Gewerbegebiet einer Kosten/Nutzen Gegenüberstellung standhalten wird. Diese macht jedoch auch deutlich, dass weitere Reduzierungen, wie angeregt, die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes in Frage stellen würden.

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird über den bestehenden Knotenpunkt Autobahnanschluss A4 / Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße sichergestellt. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil der Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets über diesen Verkehrsknoten fließen. Der Verkehrsknoten liegt in der Straßenbaulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Seit 2002 ist auf Grundlage entsprechend durchgeführter Gutachten bekannt, dass der Knotenpunkt in seiner heutigen Ausbildung überlastet ist. Hiervon ist die Overather Str. – wie von den Einwendern dargestellt – insbesondere bei Überlastung der Autobahn betroffen. Mit diesem Wissen ist die Stadt Bergisch Gladbach an den Straßenbaulastträger mit zwei Planungsalternativen zur Ertüchtigung des Verkehrsknotens herangetreten. Sowohl der leistungsfähige Ausbau des bestehenden Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage (zweistreifige Geradeausspur von der A4 zur Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Moitzfeld) als auch der Ausbau des Knotenpunktes zu einem so genannten großen Kreisverkehr sind als Ausbaumaßnahmen geeignet. Um zeitnah handeln zu können, wurde mit dem Landesbetrieb eine zweistufige Vorgehensweise vereinbart. In der ersten Stufe soll über Ummarkierungsarbeiten und eine Optimierung der Ampelphasen eine Entlastung des Verkehrsknotens geschaffen werden. Hierzu laufen die Vorbereitungsarbeiten. Für die zweite Stufe hat der Landesbetrieb Straßen NRW den Ausbau des Verkehrsknotens in seine Ausbauplanung eingestellt. Im Rahmen des Programms „Um- und Ausbau von Landstraßen bis 3 Mio. Euro Gesamtkosten“ stellt der Landesbetrieb Straßen für jedes Haushaltsjahr nach einem vorgegebenen Bewertungsverfahren eine Prioritätenliste auf. Auf der Liste für das Haushaltsjahr 2008 hat der Ausbau Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. mit seiner Bewertung knapp die Realisierung verfehlt. Langfristig ist auch durch den geplanten 6-spurigen Ausbau der A 4 mit einer Abnahme der Verkehrsbelastung auf der L 136 zu rechnen.

Obwohl es zurzeit keine offizielle Fußwegeverbindung zwischen der Terrassenstadt und dem Königsforst gibt, wird eine solche als sinnvoll erachtet. Entlang des Böschungsfußes des geplanten Gewerbegebiets ist ein Weg zur Bewirtschaftung der Regenrückhaltebecken und Gabionen vorgesehen. Die Anregung wird dahingehend aufgegriffen, dass dieser auch von der Allgemeinheit als Fußweg mitbenutzt werden kann. Ebenfalls über Gehrechte entsteht von diesem im Weiteren eine Verbindung zur der an der Overather Straße bestehenden Bushaltestelle „Obereschbach“, sodass eine durchgängige Fußwegeverbindung bis zur Unterführung der Autobahn zum Königsforst entsteht.

Der Wunsch zur Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen Obereschbach und dem Betriebshof entlang der L136 wurde dem Landesbetrieb Straßen NRW, als Baulastträger dieser Straße vorgetragen. Da sich der Bereich Obereschbach planungsrechtlich im Außenbereich befindet, lehnt dieser einen solchen aus Verkehrssicherheitsgründen ausdrücklich ab.

Eine Eingrünung der zukünftigen Gewerbegrundstücke insbesondere in nördlicher und östlicher Richtung wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus soll der Schutz des bestehenden Gehölzstreifens entlang der Overather Straße die visuelle Beeinträchtigung der benachbarten bestehenden Bebauung so gering wie möglich halten. Es wird jedoch deutlich darauf hingewiesen, dass bei möglichen Gebäudehöhen von 10m eine vollständige Eingrünung im Sinne eines visuellen Schutzes nicht oder erst langfristig erreicht werden kann. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt. Zu den angeregten Begrünungsmaßnahmen ist auszuführen, dass Dachbegrünungen im Rahmen

einer Bauberatung empfohlen, aber nicht als Bindung im Bebauungsplan für zukünftige Nutzer vorgegeben werden. Eine solche Festsetzung würde die Vermarktung der Gewerbeflächen unverhältnismäßig verschlechtern.

In wieweit der östliche Teil des Bebauungsplans für den auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt wird, für eine private Pferdehaltung geeignet ist und erhalten werden kann, bleibt den Eigentümern überlassen. Regelungen hierzu erfolgen nicht im Bebauungsplan.

Der BP Nr. 5539 -Obereschbach- sieht unter 1.3 seines Textteiles den Ausschluss von Vergnügungsstätten und unter 1.4 den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen vor.

### **B 3 Yvonne Knabe, Obereschbach 11, 51429 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 12.05.07 und ohne Datum, eingegangen am 26.04.07 (FNP)**

---

#### **Kurzfassung:**

Bedenken gegen das geplante Gewerbegebiet, da

- der Bedarf für weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet bezweifelt wird,
- das Opfern einer Magerweide obwohl schützenswertes Biotop für ein Gewerbegebiet nicht gerechtfertigt ist,
- die Overather Str. bereits heute zu gewissen Zeiten überlastet ist.

Es wird angeregt,

- die Weide mindestens im Ostteil für die private Pferdehaltung zu erhalten,
- Dachbegrünungen für die Gewerbebauten vorzugeben,
- die Fußwegeverbindung über den Sandberg zum Königforst zu erhalten,
- einen Fuß- und Radweg zwischen Obereschbach und dem Betriebshof entlang der L136 anzulegen.

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

Entgegen der Meinung der Bürger verfügt die Stadt Bergisch Gladbach nur noch begrenzt über Gewerbeflächen. Anfragen von Gewerbebetrieben kann die Wirtschaftsförderung der Stadt zurzeit nicht bedienen. Das räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach weist bereits 1988 auf eine Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hin. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind nahezu völlig belegt. Auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialfläche für Gewerbe ist dort u.a. die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5539 -Obereschbach- dargestellt. Der Entscheidung für den Gewerbebestandort Obereschbach ist eine sorgfältige Flächenprüfung in der Rahmenplanung Bensberg vorausgegangen. Weitere Standorte innerhalb des dort untersuchten Bereichs sind wegen der Gewerbeflächenknappheit in Bergisch Gladbach als zusätzliche Standorte und nicht als Alternative anzusehen. Alternativstandorte außerhalb des Handlungsbereichs in Bensberg zwischen der Brüderstr. / Frankenforster Str. und der Autobahn schieden nach Berücksichtigung des Anbauverbots und wegen ihres geringen Gewerbeflächenpotentials aus. Die im Gewerbeflächenkonzept des Kreises dargestellten Alternativstandorte Frankenforster Str. und Königforst / Broichen haben zwar ausreichend Flächenpotential, sind jedoch wegen der Darstellung im Regionalplan und der Ausweisung als FFH Gebiet nicht verfügbar. Vorübergehende Leerstände in vorhandenen Gewerbegebieten gehören zur normalen Fluktuation. Sie können nicht als Argument für ein Überangebot an Gewerbeflächen herangezogen werden. Da es sich hierbei regelmäßig um Privatflächen handelt, kann die Stadt nur als Vermittler auftreten.

Vor diesem Hintergrund wurde die Entscheidung gefällt, den im Regionalplan dargestellten Gewerbebestandort Obereschbach über eine Bauleitplanung zu aktivieren. Wohl wissend, dass zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Stadt Bergisch Gladbach und der Veränderung des Standortes (Landschaftsbild, Eingriff in Natur und Landschaft) abgewogen werden muss. Die Erarbeitung des ersten städtebaulichen Konzeptes mit Darstellung der Bindungen und Chancen machte bereits deutlich, dass die Topografie des Geländes den städtebaulichen Entwurf und damit auch die Nutzbarkeit des zukünftigen Gewerbegebietes stark beeinflussen wird. So wurde um den

Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren nach den ersten Entwürfen das Plangebiet im östlichen Plangebiet im Bereich der stark ausgeprägten Hangkante zurückgenommen. Über eine zwischenzeitlich durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde sichergestellt, dass das zukünftige Gewerbegebiet einer Kosten/Nutzen Gegenüberstellung standhalten wird. Weitere Reduzierungen, wie von den Einwendern angeregt, würden die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes jedoch in Frage stellen.

Magerwiesen stehen gemäß § 62 LG NRW per Gesetz unter Schutz. Dem entsprechend wurden die Gewerbegebietsflächen soweit vertretbar nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung reduziert. Die mit der Durchführung der Bauleitplanung einhergehende Vernichtung der verbleibenden Biotopflächen steht dem Bebauungsplan zunächst als Rechtshindernis entgegen. Eine Ausnahme konnte bis zur Änderung des Landschaftsgesetzes 2007 nur für Einzelvorhaben erteilt werden, also nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Zur Überwindung dieses Konfliktes wurde, in Abstimmung mit dem Rheinisch Bergischen Kreis und der Bezirksregierung Köln, das besondere öffentliche Interesse an der Umsetzung der Bauleitplanung schriftlich begründet. Diese Gründe hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises mit Schreiben vom 03.07.06 anerkannt. Mit Änderung des Landschaftsgesetzes wurden Ausnahmeerteilungen ausdrücklich auch auf Bauleitpläne möglich. Der eigentliche Ausnahmeantrag wird vor Satzungsbeschluss gestellt.

Der Bebauungsplan sieht eine Bepflanzung aller entstehenden Böschungen vor. Hiermit soll der Blick auf die Gewerbeflächen abgemildert werden. Dachbegrünungen werden im Rahmen einer Bauberatung empfohlen, aber nicht als Bindung für zukünftige Nutzer im Bebauungsplan vorgegeben. Eine Einschränkung des Interessentenkreises für diese Gewerbegrundstücke soll vermieden werden. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt. In wieweit der östliche Teil des Bebauungsplans für den auch weiterhin landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt wird, für eine private Pferdehaltung geeignet und erhalten werden kann, bleibt den zukünftigen Eigentümern überlassen, zu regeln. Regelungen hierzu erfolgen nicht im Bebauungsplan.

Obwohl es zurzeit keine offizielle Fußwegeverbindung zwischen der Terrassenstadt und dem Königsforst gibt, wird eine solche als sinnvoll erachtet. Entlang des Böschungsfußes des geplanten Gewerbegebietes ist ein Weg zur Bewirtschaftung der Regenrückhaltebecken und Gabionen vorgesehen. Die Anregung wird dahingehend aufgegriffen, dass dieser auch von der Allgemeinheit als Fußweg mitbenutzt werden kann. Ebenfalls über Gehrechte entsteht von diesem im Weiteren eine Verbindung zur der an der Overather Straße bestehenden Bushaltestelle „Obereschbach“, sodass eine durchgängige Fußwegeverbindung bis zur Unterführung der Autobahn zum Königsforst entsteht.

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird über den bestehenden Knotenpunkt Autobahnanschluss A4 / Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße sichergestellt. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil der Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets über diesen Verkehrsknoten fließen. Der Verkehrsknoten liegt in der Straßenbaulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Seit 2002 ist auf Grundlage entsprechend durchgeführter Gutachten bekannt, dass der Knotenpunkt in seiner heutigen Ausbildung überlastet ist. Hiervon ist die Overather Str. wie von den Einwendern dargestellt insbesondere bei Überlastung der Autobahn betroffen. Der Mehrverkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet wurde im Prognoseteil der Gutachten berücksichtigt. Seine Auswirkungen sind jedoch im Verhältnis zur Gesamtverkehrszunahme zu vernachlässigen. Mit diesem Wissen ist die Stadt Bergisch Gladbach an den Straßenbaulasträger mit zwei Planungsalternativen zur Ertüchtigung des Verkehrsknotens herantreten. Sowohl der leistungsfähige Ausbau des bestehenden Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage (zweistreifige Geradeausspur von der A4 zur Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Moitzfeld) als auch der Ausbau des Knotenpunktes zu einem so genannten großen Kreisverkehr sind als Ausbaumaßnahmen geeignet. Um zeitnah handeln zu können, wurde mit dem Landesbetrieb eine zweistufige Vorgehensweise vereinbart. In der ersten Stufe soll über Ummarkierungsarbeiten und eine Optimierung der Ampelphasen eine Entlastung des Verkehrsknotens geschaffen werden. Hierzu laufen die Vorbereitungsarbeiten. Für die zweite Stufe hat der Landesbetrieb Straßen NRW den Ausbau des Verkehrsknotens in seine Ausbauplanung eingestellt. Im Rahmen des Programms „Um- und Ausbau von Landstraßen bis 3 Mio. Euro Gesamtkosten“ stellt der Landesbetrieb Straßen für jedes Haushaltsjahr nach einem vorgegebenen Bewertungsverfahren eine

Prioritätenliste auf. Auf der Liste für das Haushaltsjahr 2008 hat der Ausbau Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. mit seiner Bewertung knapp die Realisierung verfehlt. Langfristig ist auch durch den geplanten 6-spurigen Ausbau der A 4 mit einer Abnahme der Verkehrsbelastung auf der L 136 zu rechnen.

**B 4 Rechtsanwalt Hochhausen, Mittelstr. 12-14, 50672 Köln**  
**Mandanten: Beatrix Beuthner-Brendel, Jürgen Brendel, Overather Str. 91, 51492 Bergisch Gladbach**  
**mit Schreiben vom 18.05.07**

---

**Kurzfassung:**

Bedenken gegen den BP Nr. 5539 -Obereschbach-, da

- keine konkreten Schutzmaßnahmen für das bereits heute stark durch Emissionen belastete Grundstück Overather Str. 91 getroffen wurden,
- keine Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens erkennbar sind,
- die Planung zu einem gänzlichen Nutzungsausschluss führt und die verfassungsrechtlich verbürgten Schutzgüter der Mandanten, insbesondere die der Gesundheit und des Eigentums, verkürzt.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Das Grundstück des Einwenders liegt im Bereich des bestehenden Verkehrsknotenpunktes Autobahn A4 / Friedrich-Ebert-Straße / Overather Straße westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5539. Alle Straßen im Verkehrsknoten sind in der Baulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Seit 2002 ist auf Grundlage entsprechend von der Stadt Bergisch Gladbach durchgeführter Gutachten bekannt, dass der Knotenpunkt in seiner heutigen Ausbildung überlastet ist. Der Mehrverkehr aus den geplanten Gewerbegebieten wurde im Prognose teil der Gutachten berücksichtigt. Die Immissionsbelastung gegenüber dem Grundstück der Einwender hat sich durch die historische Straßenentwicklung in diesem Bereich über Jahrzehnte entwickelt und ist nicht ursächlich in Verbindung zu bringen mit der Neuaufstellung des BP Nr. 5539 -Obereschbach-. Die Verkehrslage und die damit einhergehende Lärmvorbelastung waren den Einwendern beim Erwerb ihres Grundstücks bekannt.

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird zwar zum Teil über den bestehenden Knotenpunkt Autobahnanschluss A4 / Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße sichergestellt, jedoch ist der Mehrverkehr aus diesem Plangebiet in Bezug auf seine Emissionen, bei der Vorbelastung des Grundstücks der Einwender, zu vernachlässigen. Es finden keine erheblichen Veränderungen statt. Somit können mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine konkreten Schutzmaßnahmen in Verbindung gebracht werden. Ein Lärmsanierungsanspruch kann nur gegenüber dem Landesbetrieb geltend gemacht werden.

Verbesserungen bezüglich des Immissionsschutzes können sich mittel- bis langfristig durch den geplanten und erforderlichen Umbau des Knotenpunktes ergeben. Der Landesbetrieb Straßen NRW hat den Ausbau des Verkehrsknotens in seine Ausbauplanung eingestellt. Im Rahmen des Programms „Um- und Ausbau von Landstraßen bis 3 Mio. Euro Gesamtkosten“ stellt der Landesbetrieb Straßen für jedes Haushaltsjahr nach einem vorgegebenen Bewertungsverfahren eine Prioritätenliste auf. Auf der Liste für das Haushaltsjahr 2008 hat der Ausbau Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. mit seiner Bewertung knapp die Realisierung verfehlt. bzw. Eine Entlastung der Overather Straße wird sich auch durch den geplanten sechsspurigen Ausbau der A4 ergeben.

**B 5 Alfred Merkel, Albert-Einstein-Str. 4, 51429 Bergisch Gladbach**  
**mit Schreiben vom 19.05.07**

---

**Kurzfassung:**

Bedenken gegen den BP Nr. 5539 -Obereschbach-, da

- dieser den Gesamt-Lärmpegel an speziell exponierten Wohnhäusern in der „Terrassenstadt“ unzulässig erhöht,



- die Teilabholzung an der Autobahn dazu führt, dass sich der durch die Autobahn verursachte Verkehrslärm deutlich erhöht.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Eine Verschlechterung der Immissionsituation an exponierten Wohnhäusern im Bereich der Terrassenstadt gegenüber der heutigen Situation ist nicht erkennbar. Die Gewerbelärmemissionen wurden durch ein entsprechendes Gutachten im Planaufstellungsverfahren untersucht. Die Werte der TA Lärm werden auch zukünftig durch entsprechende Festsetzungen der Lärmemissionskontingente sowie der Baugebietsgliederung eingehalten.

Zwar wird tatsächlich ein kleiner Teil des Gehölzbestandes an der Autobahn bei der Umsetzung des Gewerbegebietsbeseitigt, jedoch wird der Gehölzstreifen damit nur in seiner Breite reduziert. Es entstehen keine Lücken im Gehölzstreifen. Gleichzeitig entstehen auf der Kuppe Gewerbehallen in einer Höhe bis max. 10m, die eher dazu geeignet sind, vor dem Verkehrslärm der Autobahn zu schützen. Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass auf der überwiegenden Länge des Plangebietes die Autobahn A4 in Troglage geführt wird, so dass weitere aktive Schallschutzmaßnahmen, die im Bereich der Terrassenstadt wirksam werden könnten, nicht planbar sind. Lärmschutz entlang der Autobahn dürfte jedoch ein Thema sein, dass vom Planungsträger im Planungsverfahren zum sechsspurigen Ausbau der A4 abgearbeitet werden muss.

**B 6 Uwe Siekmann, Max-Born-Str. 18, 51429 Bergisch Gladbach  
mit Schreiben vom 17.05.07**

---

**Kurzfassung:**

Bedenken gegen den BP Nr. 5539 -Obereschbach-, da

- dieser ein schwerer Eingriff in Natur und Landschaft darstellt,
- eine weitere Kreuzung in dem kurven- und gefällereichen Abschnitt der B55 für gefährlich gehalten wird,
- aufwendige Regenauffangbecken und Kläranlagen gebaut werden müssen,
- eine im FNP dargestellte 110 KV Hochspannungsleitung nicht berücksichtigt wurde,
- die enormen Erschließungskosten potentielle Investoren abschrecken wird und eine Fehlplanung zu befürchten ist.

Es wird angeregt,

- zur Erschließung der Gewerbeflächen Knauber / Technologiepark, AVEA, Bauhof und Plangebiet die Verlängerung der Linie 1 zu realisieren,
- die Terrassenstadt durch einen Fußweg mit dem Gewerbegebiet und dem Königsforst zu verbinden,
- an dem BAB-Durchlass zum Königsforst einen großen Wanderparkplatz einzuplanen und dort einen Gastronomiebetrieb mit Wildgehege und Minigolf vorzusehen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die Stadt Bergisch Gladbach verfügt nur noch begrenzt über Gewerbeflächen. Das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten fest. Als Potentialfläche für Gewerbe ist dort u.a. die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5539 -Obereschbach- dargestellt. Der Entscheidung für den Gewerbestandort Obereschbach ist eine sorgfältige Flächenprüfung in der Rahmenplanung Bensberg vorausgegangen. Alternativstandorte in Bensberg schieden wegen ihres geringen Gewerbeflächenpotentials, wegen ihrer Darstellung im Regionalplan und/oder ihrer Ausweisung als FFH Gebiet aus. Vor diesem Hintergrund ging der BP Nr. 5539 -Obereschbach- ins Verfahren, wohl wissend, dass zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Stadt Bergisch Gladbach und der Veränderung des Standortes (Landschaftsbild, Eingriff in Natur und Landschaft) abgewogen werden muss. Im Rahmen der Erarbeitung des ersten städtebaulichen Konzeptes mit Darstellung der Bindungen und Chancen wurde deutlich, dass die Topografie des Geländes den städtebaulichen Entwurf und damit auch die Ausnutzbarkeit des zukünftigen Gewerbegebietes stark beeinflussen wird. So wurde entgegen den ersten Entwürfen das Plangebiet in westlicher

Richtung im Bereich der stark ausgeprägten Hangkante u.a. aus ökologischen Gründen reduziert. Weitere Reduzierungen würden die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes jedoch in Frage stellen. Der Umgang mit dem Belang von Natur und Landschaft ist im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt worden. Die Wertigkeit der Flächen im Plangebiet sowie das Landschaftsbild, das durch die Neuplanung gravierend verändert wird, fließen in das Ausgleichserfordernis für mögliche Eingriffe ein.

Bereits in der Vorentwurfsplanung wurde eine Anbindung des geplanten Gewerbegebietes über den Knotenpunkt AVEA/ Knauber geprüft, jedoch aufgrund von Nutzungskonflikten mit der AVEA und der 40m Anbauverbotszone der Autobahn nicht weiterverfolgt. Die AVEA hatte dargelegt, dass es bereits heute in den Spitzenzeiten zu Rückstauereignissen im Knotenpunkt durch LKW kommt; eine weitere Belastung des Knotens wäre kontraproduktiv. Da die A 4 zukünftig 6-spurig ausgebaut werden soll, stimmte darüber hinausgehend der Landesbetrieb Straßenbau, Autobahn niederlassung Krefeld einer Unterschreitung des 40m- Abstandes für die Planstraße nicht zu. In Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Rhein-Berg als Baulasträger der L136 wurde daraufhin der aktuelle Einmündungsbereich gewählt und ausgestaltet. Unter Berücksichtigung einer ausreichend langen Linksabbiegespur von der Overrather Straße in das Plangebiet hinein ist eine Neuanbindung an die L136 auch ohne Lichtzeichensignalanlage durchführbar. Beim Bau des Knotenpunktes werden jedoch bereits Leerrohre für eine Lichtsignalanlage verlegt. Sofern dies erforderlich würde, könnte zu einem späteren Zeitpunkt eine Lichtsignalanlage installiert werden.

Die Entwässerung des künftigen Gewerbegebietes ist mit der Stadt Overath sowie den für Entwässerung zuständigen Behörden abgestimmt worden. Aufgrund der schwierigen planerischen Rahmenbedingungen beauftragte die Stadt Bergisch Gladbach bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan die Ingenieursgemeinschaft BWK Königswinter, auf der Grundlage des städtebaulichen Erschließungskonzeptes, die ingenieurmäßige Erarbeitung der Straßenplanung sowie ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Auf der Basis dieser Planung wurden die für das Gewerbegebiet erforderlichen Rückhaltungen für Niederschlagswasser konzipiert und die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Teil des Entwässerungskonzeptes ist die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die nahe gelegene Vorflut (Eschbach). Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis abgestimmt, eine Einleitgenehmigung in den Eschbach wurde in Aussicht gestellt. Der eigentliche Genehmigungsantrag wird gestellt, sobald alle Planungsinhalte konkret sind. Einhergehend mit einem neuen Umweltbewusstsein werden aufwendige Niederschlagsbeseitigungskonzepte zukünftig eher die Regel in neuen Baugebieten werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Abwasserkanal (Overrather Straße) eingeleitet. Die Stadt Overath hat diese zusätzlichen Schmutzwassermengen bereits in ihr aktuelles Entwässerungskonzept eingestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach ist entlang der L1 39 weiterhin eine geplante Hochspannungsleitung dargestellt. Das RWE hat als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.08.03 jedoch mitgeteilt, dass aus heutiger Sicht Planungen für eine Hochspannungsleitung für den Bereich nicht vorliegen, entsprechend findet diese auch keine Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Bereits 1997 beschloss der Rat der Stadt Bergisch Gladbach die Fortführung der Stadtbahnlinie 1 bis zur BAB- Anschlussstelle Moitzfeld als vorläufige Endhaltestelle und beauftragte die Verwaltung, die erforderlichen Untersuchungen in die Wege zu leiten. Als Grundlage diente eine mit Hilfe des Brücken- und U-Bahnamtes der Stadt Köln erarbeitete Trassenuntersuchung für die Stadtbahnverlängerung zwischen Bensberg Zentrum und der BAB- Anschlussstelle Moitzfeld. Ziel dieser Planung war es, den Wohnpark Moderne Stadt und das Vinzenz-Pallotti- Krankenhaus besser anzubinden und ein wirkungsvolles P+R Angebot zu schaffen. Darüber hinaus ist eine Verlängerung der Linie 1 nicht aktuell, nicht zuletzt weil für die Weiterführung ein wirtschaftlicher Einzugsbereich fehlt.

Obwohl es zurzeit keine offizielle Fußwegeverbindung zwischen der Terrassenstadt und dem Königsforst gibt, wird eine solche als sinnvoll erachtet. Entlang des Böschungsfußes des geplanten Gewerbegebietes ist ein Weg zur Bewirtschaftung der Regenrückhalteteiche und Gabionen

vorgesehen. Die Anregung wird dahingehend aufgegriffen, dass dieser auch von der Allgemeinheit als Fußweg mitbenutzt werden kann. Ebenfalls über Gehrechte entsteht von diesem im Weiteren eine Verbindung zur der an der Overather Straße bestehenden Bushaltestelle „Obereschbach“, sodass eine durchgängige Fußwegeverbindung bis zur Unterführung der Autobahn zum Königsforst entsteht.

Die Einrichtung eines Wanderparkplatzes mit zugehörigem Gastronomiebetrieb sowie Wildgehege und Minigolf entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen des BP Nr. 5539 -Obereschbach-. Die angeregten Nutzungen sind eher an anderer Stelle im Stadtgebiet denkbar, als in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem geplanten Gewerbegebiet.

## **B 7 Dirk und Anita Fassbender, Obereschbach 11, 51429 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 17.05.07 und 26.04.07 (FNP)**

---

### **Kurzfassung:**

Bedenken gegen den BP Nr. 5539 -Obereschbach-, da

- bezweifelt wird, dass weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet notwendig sind,
- die Verkehrssituation auf der L 136 bei Überlastung der A4 schon heute zusammenbricht,

Es wird angeregt,

- die Fußwegeverbindung über die Pferdeweide zum Königsforst zu erhalten,
- einen Fußweg zwischen Obereschbach und dem Betriebshof entlang der L136 anzulegen,
- für die Eingrünung des Gewerbegebiets große Pflanzen vorzuschreiben,
- Maßnahmen wie Gewerbeauswahl, Schallschutz, Sichtschutz, Bepflanzung, Wegeführung u.ä. ausreichend zu berücksichtigen,
- dem neuen Gewerbegebiet den Namen „Sandberg“ zu geben.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Entgegen der Meinung der Bürger verfügt die Stadt Bergisch Gladbach nur noch begrenzt über Gewerbeflächen. Anfragen von Gewerbebetrieben kann die Wirtschaftsförderung der Stadt zurzeit nicht bedienen. Das räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach weist bereits 1988 auf eine Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hin. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind nahezu völlig belegt. Auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialfläche für Gewerbe ist dort u.a. die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5539 -Obereschbach- dargestellt. Der Entscheidung für den Gewerbestandort Obereschbach ist eine sorgfältige Flächenprüfung in der Rahmenplanung Bensberg vorausgegangen. Weitere Standorte innerhalb des dort untersuchten Bereichs sind wegen der Gewerbeflächenknappheit in Bergisch Gladbach als zusätzliche Standorte und nicht als Alternative anzusehen. Alternativstandorte außerhalb des Handlungsbereichs in Bensberg zwischen der Brüderstr. / Frankenforster Str. und der Autobahn schieden nach Berücksichtigung des Anbauverbots und wegen ihres geringen Gewerbeflächenpotentials aus. Die im Gewerbeflächenkonzept des Kreises dargestellten Alternativstandorte Frankenforster Str. und Königsforst / Broichen haben zwar ausreichend Flächenpotential, sind jedoch wegen der Darstellung im Regionalplan und der Ausweisung als FFH Gebiet nicht verfügbar. Vorübergehende Leerstände in vorhandenen Gewerbegebieten gehören zur normalen Fluktuation. Sie können nicht als Argument für ein Überangebot an Gewerbeflächen herangezogen werden. Da es sich hierbei regelmäßig um Privatflächen handelt, kann die Stadt nur als Vermittler auftreten.

Die äußere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird über den bestehenden Knotenpunkt Autobahnanschluss A4 / Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße sichergestellt. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil der Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets über diesen Verkehrsknoten fließen. Der Verkehrsknoten liegt in der Straßenbaulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Seit 2002 ist auf Grundlage entsprechend durchgeführter Gutachten bekannt, dass der Knotenpunkt in seiner heutigen Ausbildung überlastet ist. Hiervon ist die Overather Str. wie von den Einwendern dargestellt insbesondere bei Überlastung der Autobahn betroffen. Mit diesem Wissen ist die Stadt Bergisch Gladbach an den Straßenbaulastträger mit zwei Planungsalternativen zur Ertüchtigung des Verkehrsknotens herantreten. Sowohl der leistungsfähige Ausbau des

bestehenden Knotenpunktes mit Lichtsignalanlage (zweistreifige Geradeausspur von der A4 zur Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Moitzfeld) als auch der Ausbau des Knotenpunktes zu einem so genannten großen Kreisverkehr sind als Ausbaumaßnahmen geeignet. Um zeitnah handeln zu können, wurde mit dem Landesbetrieb eine zweistufige Vorgehensweise vereinbart. In der ersten Stufe soll über Ummarkierungsarbeiten und eine Optimierung der Ampelphasen eine Entlastung des Verkehrsknoten geschaffen werden. Hierzu laufen die Vorbereitungsarbeiten. Für die zweite Stufe hat der Landesbetrieb Straßen NRW den Ausbau des Verkehrsknotens in seine Ausbauplanung eingestellt. Im Rahmen des Programms „Um- und Ausbau von Landstraßen bis 3 Mio. Euro Gesamtkosten“ stellt der Landesbetrieb Straßen für jedes Haushaltsjahr nach einem vorgegebenen Bewertungsverfahren eine Prioritätenliste auf. Auf der Liste für das Haushaltsjahr 2008 hat der Ausbau Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. mit seiner Bewertung knapp die Realisierung verfehlt. Langfristig ist auch durch den geplanten 6-spurigen Ausbau der A 4 mit einer Abnahme der Verkehrsbelastung auf der L 136 zu rechnen.

Obwohl es zurzeit keine offizielle Fußwegeverbindung zwischen der Terrassenstadt und dem Königsforst gibt, wird eine solche als sinnvoll erachtet. Entlang des Böschungsfußes des geplanten Gewerbegebiets ist ein Weg zur Bewirtschaftung der Regenrückhaltebecken und Gabionen vorgesehen. Die Anregung wird dahingehend aufgegriffen, dass dieser auch von der Allgemeinheit als Fußweg mitbenutzt werden kann. Ebenfalls über Gehrechte entsteht von diesem im Weiteren eine Verbindung zur der an der Overather Straße bestehenden Bushaltestelle „Obereschbach“, sodass eine durchgängige Fußwegeverbindung bis zur Unterführung der Autobahn zum Königsforst entsteht.

Der Wunsch zur Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen Obereschbach und dem Betriebshof entlang der L136 wurde dem Landesbetrieb Straßen NRW, als Baulastträger dieser Straße vorgetragen. Aus Verkehrssicherheitsgründen lehnt dieser einen Fuß- und Radweg ausdrücklich ab.

Entlang der Overather Straße befindet sich ein Gehölzbestand, der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt ist. Lediglich im Einmündungsbereich der Planstraße müssen Bäume für eine Linksabbiegespur gefällt werden. Die geplanten Gewerbeflächen werden an der nördlichen und östlichen Seite komplett eingegrünt. Weiterhin sind zur Durchgrünung der Gewerbeflächen Bepflanzungen der Terrassenböschungen im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei möglichen Gebäudehöhen von 10m eine vollständige Eingrünung im Sinne eines visuellen Schutzes nicht oder erst langfristig erreicht werden kann. Da die Stadt das Ziel verfolgt das Gewerbegebiet vorzubereiten und „baureif“ an Gewerbetreibende zu übergeben, ist eine durchgehende Begrünung, einheitliche Begrünung gewährleistet.

Die Namensgebung für das zukünftige Gewerbegebiet ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sie obliegt dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach.

---

**B 8 Dr.-Ing. Ulrich Müller-Frank für die Aktionsgemeinschaft Terrassen-stadt e.V., Otto-Hahn-Str. 5, 51429 Bergisch Gladbach  
mit Schreiben vom 15.05.07**

---

**Kurzfassung:**

Als Anhang sind der Vortrag sowie das Protokoll einer von der Aktionsgemeinschaft veranstalteten Informationsveranstaltung beigefügt.

Bedenken gegen das geplante Gewerbegebiet, da

- Alternativstandorte nicht ausreichend genutzt werden,
- Landschaftsbild und –ästhetik beeinträchtigt werden,
- die Erschließung des geplanten Gewerbegebiet umständlich und kostenträchtig ist,
- eine weitere Zunahme der Lärm- und Emissionsbelastigungen befürchtet wird (starke Vorbelastung durch Müllsortieranlage, Autobahn, Fluglärm)
- und dadurch die Wohn-Grundstücke der Terrassenstadt im Wert gemindert werden.

Es wird angeregt,

- zur Schadensbegrenzung die vorhandenen negativen Konsequenzen des Projekts durch eine behutsame Planung und weitestgehender Berücksichtigung von Maßnahmen wie Gewerbeauswahl, Schallschutz, Sichtschutz, Bepflanzung, Wegeführung u.ä. zu mindern.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die vom Einwander eingereichten Unterlagen entsprechen den Vortragsunterlagen einer privaten Informationsveranstaltung der Aktionsgemeinschaft Terrassenstadt e.V. und werden im Weiteren als persönliche Stellungnahme des Vereins zum Verfahren des BP Nr. 5539 -Obereschbach- mit Anregungen gewertet.

Entgegen der Meinung der Bürger verfügt die Stadt Bergisch Gladbach nur noch begrenzt über Gewerbeflächen. Anfragen von Gewerbebetrieben kann die Wirtschaftsförderung der Stadt zurzeit nicht bedienen. Das räumlich funktionale Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach weist bereits 1988 auf eine Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen hin. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind nahezu völlig belegt. Auch das Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001) stellt geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialfläche für Gewerbe ist dort u.a. die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5539 -Obereschbach- dargestellt. Der Entscheidung für den Gewerbestandort Obereschbach ist eine sorgfältige Flächenprüfung in der Rahmenplanung Bensberg vorausgegangen. Weitere Standorte innerhalb des dort untersuchten Bereichs sind wegen der Gewerbeflächenknappheit in Bergisch Gladbach als zusätzliche Standorte und nicht als Alternative anzusehen. Alternativstandorte außerhalb des Handlungsbereichs in Bensberg zwischen der Brüderstr. / Frankenforster Str. und der Autobahn schieden nach Berücksichtigung des Anbauverbots und wegen ihres geringen Gewerbeflächenpotentials aus. Die im Gewerbeflächenkonzept des Kreises dargestellten Alternativstandorte Frankenforster Str. und Königsforst / Broichen haben zwar ausreichend Flächenpotential, sind jedoch wegen der Darstellung im Regionalplan und der Ausweisung als FFH Gebiet nicht verfügbar. Vorübergehende Leerstände in vorhandenen Gewerbegebieten gehören zur normalen Fluktuation. Sie können nicht als Argument für ein Überangebot an Gewerbeflächen herangezogen werden. Da es sich hierbei regelmäßig um Privatflächen handelt, kann die Stadt nur als Vermittler auftreten. Vor diesem Hintergrund wurde die Entscheidung gefällt den im Regionalplan als GIB (für gewerbliche und industrielle Nutzungen) dargestellten Bereich in Obereschbach über eine Bauleitplanung zu aktivieren.

Dabei war es von Anfang an klar, dass hier sehr sorgfältig zwischen den wirtschaftlichen Belangen der Stadt Bergisch Gladbach und den ökologischen Belangen (Landschaftsbild, Eingriff in Natur und Landschaft) abgewogen werden muss. Bereits bei der Erarbeitung des ersten städtebaulichen Konzeptes mit Darstellung der Bindungen und Chancen wurde deutlich, dass die Topografie und die ökologische Wertigkeit des Geländes den städtebaulichen Entwurf und damit auch die Nutzbarkeit des zukünftigen Gewerbegebietes stark beeinflussen werden. So wurde nach den ersten Entwürfen das Plangebiet im östlichen Plangebiet im Bereich der stark ausgeprägten Hangkante zurückgenommen. Weiterhin sollte eine auf der Basis des Vorentwurfes durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung sicherstellen, dass das zukünftige Gewerbegebiet einer Kosten/Nutzen Gegenüberstellung standhalten wird.

Die äußere Verkehrserschließung des BP Nr. 5539 -Obereschbach- erfolgt über die Overather Str. (L136). Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Ziel- und Quellverkehre über den Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. abgewickelt wird. Alle betroffenen Straßen liegen in der Trägerschaft des Landesbetriebs Straßen NRW. Daher wurde die Erschließung des Plangebiets frühzeitig mit diesem abgestimmt. Unter Berücksichtigung einer ausreichend langen Linksabbiegespur von der Overather Straße in das Plangebiet hinein ist eine Neuanbindung an die L136 auch ohne Lichtzeichensignalanlage durchführbar. Beim Bau des Knotenpunktes werden jedoch bereits Leerrohre für eine Lichtsignalanlage verbaut. Sofern dies erforderlich würde, könnte zu einem späteren Zeitpunkt eine Lichtsignalanlage installiert werden. Die innere Erschließung des Plangebietes wird in erster Linie durch die Topografie bestimmt. Da eine Erschließung im bewegten Gelände immer einen nicht unerheblichen Kostenfaktor dargestellt, wurde die Erschließung gegenüber dem Vorentwurf optimiert. Hierbei war es u.a. Ziel den erforderlichen Geländeabtrag und die Geländeaufschüttungen im Gleichgewicht zu halten. Eine Kostennutzenanalyse hat ergeben, dass sich die ermittelten Erschließungskosten für das Gewerbegebiet Obereschbach in einem finanzierbaren Rahmen halten. Beachtlich ist bei der

Entscheidung für Gewerbeflächen in Bensberg, dass die besonderen topografischen Verhältnisse immer zu relativ teuren Erschließungsformen führen.

Die Entwässerung des künftigen Gewerbegebietes ist mit der Stadt Overath sowie den für Entwässerung zuständigen Behörden abgestimmt worden. Aufgrund der schwierigen planerischen Rahmenbedingungen beauftragte die Stadt Bergisch Gladbach bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan die Ingenieursgemeinschaft BWK Königswinter, auf der Grundlage des städtebaulichen Erschließungskonzeptes, die ingenieurmäßige Erarbeitung der Straßenplanung sowie ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Auf der Basis dieser Planung wurden die für das Gewerbegebiet erforderlichen Rückhaltungen für Niederschlagswasser konzipiert und die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Teil des Entwässerungskonzeptes ist die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in die nahe gelegene Vorflut (Eschbach). Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis abgestimmt, eine Einleitgenehmigung in den Eschbach wurde in Aussicht gestellt. Der eigentliche Genehmigungsantrag wird gestellt, sobald alle Planungsinhalte konkret sind. Einhergehend mit einem neuen Umweltbewusstsein werden aufwendige Niederschlagsbeseitigungskonzepte zukünftig eher die Regel in neuen Baugebieten werden.

Die Belange des Lärmschutzes wurden ebenfalls im Rahmen des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt. Durch das geplante Gewerbegebiet werden zusätzliche gewerbliche Lärmemissionen entstehen. Daher wurde durch ein Lärmschutzgutachten (ADU Cologne) errechnet, welche Lärmkontingente unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung vom Standort zukünftig ausgehen dürfen, ohne das die nach TA Lärm bestehenden Richtwertansprüche im Bereich der umliegenden bestehenden Bebauung überschritten werden. Im Ergebnis führte dies zu einer strengen Lärmkontingentierung auf den geplanten Gewerbegrundstücken sowie einer Gliederung der Baugebietsflächen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW. Zu den Verkehrslärmsituationen Autobahn A4 und Fluglärm wurden keine Gutachten erarbeitet, da diese mit der Neuplanung des Baugebietes nicht in Verbindung stehen. Zur Untersuchung waren ausschließlich Veränderungen der Lärmsituation, die durch das Plangebiet und deren Nutzung verursacht werden.

Die Gewerbeansiedlung wird im Plangebiet durch seine Gliederung nach Abstandserlass und durch Lärmkontingentierungen gesteuert. Weiterhin sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungstätten im Plangebiet ausgenommen.

Eine Eingrünung der zukünftigen Gewerbegrundstücke insbesondere in nördlicher und östlicher Richtung wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus soll der Schutz des bestehenden Gehölzstreifens entlang der Overather Straße die visuelle Beeinträchtigung der benachbarten bestehenden Bebauung so gering wie möglich halten. Es wird jedoch deutlich darauf hingewiesen, dass bei möglichen Gebäudehöhen von 10m eine vollständige Eingrünung im Sinne eines visuellen Schutzes nicht erreicht werden kann. Dachbegrünungen werden im Rahmen einer Bauberatung empfohlen, aber nicht als Bindung für zukünftige Nutzer im Bebauungsplan vorgegeben um ausreichende Akzeptanz bei Interessen für das Gewerbegebiet zu finden. Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe im geplanten Gewerbegebiet auf 10 bis maximal 12m (AVEA) begrenzt.

Im BP Nr. 5539 -Obereschbach- wird erstmalig eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Obereschbach und dem Naherholungsbereich Königsforst festgesetzt. Obwohl außerhalb des Plangebiets liegend hat der Landesbetrieb Straßen NRW zur Unterstützung dieser Beziehung eine Querungshilfe auf der Overather Str. zugesagt.

Nach Abwägung der Belange der Bewohner der Terrassenstadt ist im Weiteren nicht erkennbar, womit eine Wertminderung ihrer Wohngrundstücke begründet ist.

Mit Schreiben vom 29.03.07 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt. Von ihnen ging während der öffentlichen Auslegung 6 Schreiben und nach Ablauf der Frist 2 Schreiben ein. Die Verwaltung empfiehlt alle Schreiben in die Abwägung einzustellen. Die Inhalte der Schreiben werden nachfolgend in einer Kurzfassung wiedergegeben. **Die Schreiben wurden den Fraktionen in Kopie übersandt.**

**T 1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf mit Schreiben vom 02.05.07**

---

**Kurzfassung:**

Es wird angeregt,

- einen Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden in den Bebauungsplan aufzunehmen, da Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Umfeld des Plangebietes vorliegen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Ein entsprechender Hinweis wird mit einem Textbaustein, der bereits in mehreren Bebauungsplänen Verwendung gefunden hat, in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

**T 2 Deutsche Telekom AG, Postfach 100709, 44782 Bochum mit Schreiben vom 14.05.07**

---

**Kurzfassung:**

Es wird angeregt,

- das Plangebiet über den vorhandenen Waldweg an das entlang der Autobahn verlaufende Telekommunikationskabel anzuschließen,
- die Flächen für ein Schaltgehäuse H:1,40m, B:0,80m, T:0,35m an der Autobahnunterführung oder entlang des Waldweges öffentlich zu sichern,

Es wird darauf hingewiesen, dass

- bei Gebäudehöhen über 10m über vorhandenem Gelände mit Beeinträchtigung der Ton-, Fernseh- und Rundfunkversorgung zu rechnen ist.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Das Plangebiet kann über den angesprochenen Waldweg an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Regelungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Flächen für das angeregte Schaltgehäuse werden im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität verbindlich festgesetzt.

Der Hinweis auf mögliche Störungen der Ton-, Fernseh- und Rundfunkversorgung bei Gebäudehöhen über 10m über vorhandenem Gelände werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt Gebäudehöhen von 10 – max. 12m (AVEA in Tallage) fest, bezogen jedoch auf die Oberkante der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße/ Ingenieurplanung BWK).

**T 3 Rheinisch Bergischer Kreis, Abt.67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 19.05.07**

---

**Kurzfassung:**

**Untere Landschaftsbehörde**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- sich das Plangebiet in exponierter Lage und starker Hangneigung befindet und durch die Planung erhebliche Eingriffe in die Geländegestalt erfolgen, insbesondere im Bereich der AVEA,
- das Plangebiet eine visuelle Empfindlichkeit gegenüber erheblichen Veränderungen der Geländegestalt besitzt,
- sich im Plangebiet eine differenziert ausgeprägte Grünlandgesellschaft mit geschützten Biotopen gem. §62 LG befindet,
- die FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht in vollem Umfang den Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde entspricht,

Es wird angeregt,

- die Gewerbeflächen zu terrassieren,
- zum Schutz der Nachfalterfauna und des Landschaftsbildes eine Einschränkung der Nachtbeleuchtung des Gewerbegebietes zu prüfen und Werbeanlagen nur in Richtung Erschließungsstraße zuzulassen,
- als Kompensationsmaßnahmen Magerweiden an anderer Stelle im Kreisgebiet vorzusehen,
- die FFH-Verträglichkeitsprüfung um die Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde zu ergänzen,

### **Wasser- und Abfallwirtschaft**

#### Niederschlagswasserbeseitigung

- Für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Eschbach ist ein Konzept vorzulegen.
- Eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung ist nur dort möglich, wo gutachterlich eine Durchströmung kontaminierter Ablagerungen ausgeschlossen werden kann.

#### Altlastenflächen

- Es wird empfohlen im Bereich des Altlastengrundrisses Nr. 196 einen Hinweis für Baumaßnahmen in die Festsetzungen aufzunehmen.

#### Bodenschutz

- Entnommene Erdmassen sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr**

Es wird angeregt,

- Die innere Erschließungsanlagen so zu bemessen, dass Begegnungsverkehr LKW/LKW möglich ist, Parkplätze für LKW's ausgewiesen werden können und die Wendeanlagen für Lastzüge ausgelegt sind.
- Für die äußere Erschließung ausreichend große Sichtdreiecke zu berücksichtigen und eine ausreichend lange Linksabbiegespur vorzusehen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

#### **Untere Landschaftsbehörde**

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in Hanglage mit in Teilbereichen bis zu 25% Geländeneigung. Zur Bereitstellung von nutzbaren Gewerbegrundstücken mit Geländeneigungen von 2-5% sind umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Mit der Entscheidung für diesen Gewerbebestandort war von Anfang an klar, dass der eigentliche Eingriff ins Landschaftsbild stattfinden wird, d.h. hier wurde in Ermangeln anderer geeigneter Flächen eine bewusste Entscheidung für die Belange der Wirtschaft getroffen. Die Ziele des Bebauungsplans können den Eingriff ins Landschaftsbild lediglich minimieren. Dies geschieht durch die Anlage von kleinflächigen Plateaus mit entsprechend kleinen Böschungen im östlichen Planbereich und durch intensive Begrünungsmaßnahmen der entstehenden Böschungen. Starke Hangkanten lassen sich nicht vermeiden für die Flächen der AVEA, die für ihre Nutzung große ebene Flächen benötigt. Eine große Hangkante entsteht auch am Rand des östlichen Plangebietes. Hier wird über die Anlage von Gabionen versucht die entstehende Böschung etwas abzumildern.

Magerwiesen stehen gemäß § 62 LG NRW per Gesetz unter Schutz. Dem entsprechend wurden die Gewerbegebietsflächen soweit vertretbar nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung reduziert. Die mit der Durchführung der Bauleitplanung einhergehende Vernichtung der verbleibenden Biotopflächen steht dem Bebauungsplan zunächst als Rechtshindernis entgegen. Eine Ausnahme konnte bis zur Änderung des Landschaftsgesetzes 2007 nur für Einzelvorhaben erteilt werden, also nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Zur Überwindung dieses Konfliktes wurde, in Abstimmung mit dem Rheinisch Bergischen Kreis und der Bezirksregierung Köln, das besondere öffentliche Interesse an der Umsetzung der Bauleitplanung schriftlich begründet. Diese Gründe hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises mit Schreiben vom 03.07.06 anerkannt. Mit Änderung des Landschaftsgesetzes wurden Ausnahmeerteilungen ausdrücklich auch auf Bauleitpläne möglich. Der eigentliche Ausnahmeantrag wird vor Satzungsbeschluss gestellt. Ein Ausgleich für die Magerweide findet außerhalb des Plangebietes in Broich auf dem Flurstück Nr. 28, Flur 5, Gemarkung Herkenrath statt.



Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Werbeanlagen dergestalt, dass diese lediglich bis 2m über den baulichen Anlagen und nur in Richtung auf die Planstraße zulässig sind.  
Die FFH-Prüfung entspricht den fachlichen Anforderungen einer solchen Prüfung. Alle wesentlichen Kriterien sind in die Untersuchung eingeflossen.

### **Wasser- und Abfallwirtschaft**

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Durch das Ingenieurbüro BWK Königswinter wurde im Rahmen der kompletten Erschließungsplanung (Straßen- und Entwässerungsplanung) für den BP Nr. 5539 -Obereschbach- ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Auf der Grundlage dieses Entwässerungskonzeptes wurden die für das Gewerbegebiet erforderlichen Rückhaltungen konzipiert und die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Teil der Entwässerungsplanung ist die gedrosselte Ableitung der Niederschlagswässer in die nahe gelegene Vorflut (Eschbach). Eine Einleitgenehmigung in den Eschbach wurde von der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt. Der eigentliche Genehmigungsantrag wird gestellt, sobald im Bebauungsplanverfahren alle Planungsinhalte konkret sind.

Für den BP Nr. 5539 -Obereschbach- wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses stand dem Büro BWK bei seiner Entwässerungsplanung zur Verfügung. Die Entwässerungsplanung nimmt Rücksicht auf die vorgefundenen Bodenverhältnisse.

#### Altlasten

Auf Grund der vorliegenden Ergebnisse von Bodenuntersuchungen ist der Bereich der registrierten Verdachtsfläche mit Ausnahme eines lokal leicht erhöhten Wertes an Mineralölkohlenwasserstoffen eher unauffällig. Die Maßnahmen- und Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbegebiete werden eingehalten. Insofern werden für die geplante Nutzung – bis auf die ohnehin geltenden grundsätzlichen abfallrechtlichen Vorgaben – keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Eine Kennzeichnung der Verdachtsfläche nach § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB ist entbehrlich. Die Vorgehensweise wurde mit dem Kreis abgestimmt.

#### Bodenschutz

Zum Bodenschutz werden lediglich abfallwirtschaftliche Aussagen gemacht. Die vorliegenden Ergebnisse der Bodenuntersuchungen im Bereich des B-Planes weisen hinsichtlich der BBodSchV für gewerbliche Nutzung keine Auffälligkeiten auf. Grundsätzlich können Aushubmaterialien zur Geländemodellierung eingesetzt werden. Auch hier ist eine Kennzeichnung des B-Plan-Gebiets nach § 9, Abs. 5, Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Die abfallrechtlichen Details, insbesondere bei Bodenmaterialien mit Fremd Beimengungen, sind in der nachfolgenden Ausbauplanung zu klären.

#### Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr

Die Planstraße ist mit einer Breite von 6,5m für den Begegnungsfall LKW/LKW dimensioniert. Die Wendeanlage der Planstraße wird ebenfalls gemäß EAE 85/95 mit einem Radius von 12,5 m festgesetzt. Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) sind im Bebauungsplanentwurf eingetragen, um die Verkehrssicherheit im Bereich der Anbindung an die L136 Overather Straße zu gewährleisten. Die im Straßenquerschnitt der L136 geplante Linksabbiegespur ins Gewerbegebiet hinein verfügt nach der Entwurfsplanung des Ingenieurbüros BWK Königswinter über eine Länge von ca. 80m. Der Straßenentwurf von BWK, der Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplans ist, wurde im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Rhein Berg als Baulastträger abgestimmt.

## **T 4 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Forstamt Bergisch Gladbach -Königsforst-, Broichen 1, 51429 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 18.05.07**

---

### **Kurzfassung:**

Es wird angeregt

- die bestehenden Waldwegeverbindungen zu erhalten,
- ein Anschluss des Waldweges im Osten an die Erschließungsstraße für Langholz-LKWs zu sichern.
- Eingriffe in Wald sind nach §39 Landesforstgesetz (LFoG) im Verhältnis 1 : 1 durch

Ersatzaufforstungen zu kompensieren.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Mit Realisierung des Bebauungsplanes werden zwar vorhandene Waldwege aufgegeben, jedoch sind die Waldwegeverbindungen über die Erschließung des Gewerbegebiets weiterhin miteinander vernetzt. Zusätzlich wird erstmalig eine weitere Verbindung am Böschungsfuß des geplanten Gewerbegebiets von der Overather Straße bis zur Unterführung der Autobahn zum Königsforst hergestellt. Über diesen der Bewirtschaftung der Gabionen dienenden Weg können auch die verbleibenden Waldflächen bewirtschaftet werden.

Im zitierten §39 des LFoG ist die Umwandlung von Wald in andere Flächen geregelt. Im § 43 Abs. 1, a des LFoG sind jedoch Flächen in einem Bebauungsplan ausdrücklich von der Waldumwandlung ausgenommen. Nachdem im Bebauungsplanverfahren gem. §1 Abs.6 Nr.8 b BauGB die Belange der Forstwirtschaft zu berücksichtigen sind, wird der Hinweis der Forstbehörde sinngemäß als Anregung im Verfahren behandelt, d.h. als Ausgleich für den Eingriff in Waldflächen werden im Verhältnis 1:1 Waldflächen aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach dem BP Nr. 5539 -Obereschbach- zugeordnet.

**T 5 Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahnniederlassung Krefeld, Postfach 101352, 47713 Krefeld  
mit Schreiben vom 16.05.07 und 29.08.07**

---

**Kurzfassung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- keine Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben, geltend gemacht werden können,
- innerhalb der Anbauverbotszone ein Regenrückhaltebecken geplant ist, hier jedoch keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchgeführt werden dürfen, Konkretisierung: Regenrückhaltebecken und seine Zuleitung sind im Abstand von mehr als 40m zum befestigten Fahrbahnrand der A4 zu errichten,
- Werbeanlagen größeren Umfangs mit Wirkung zur Autobahn unerwünscht sind,
- die dokumentierten Abstimmungsergebnisse aus geführten Gesprächen zu beachten sind,
- die allgemeinen Forderungen in Bezug auf die Belange der Straßenbauverwaltung zu beachten sind.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Der Landesbetrieb Straßenbau wurde mit seinem ehemaligen Autobahnamt in Köln bereits 2003 über die Planung des BP Nr. 5539 -Obereschbach- informiert. Ausbauabsichten zur A4 wurden seinerzeit nicht geäußert. Seither wurden zahlreiche Gespräche geführt, in denen der Landesbetrieb den Prüfanspruch an die Stadt immer weiter erhöht hat.

Zur öffentlichen Auslegung wird nunmehr die Planung eines sechsspurigen Ausbaus der A4 im Bereich des Plangebietes bekannt gegeben. Eine Ausbauplanung liegt noch nicht vor. Daher muss darüber spekuliert werden, dass mit Hinblick auf das südlich angrenzende FFH-Gebiet Königsforst eine Erweiterung der Autobahn nur in nördlicher Richtung auf das Plangebiet erfolgen kann. Vor dem Hintergrund der neueren Planungsabsichten des Landesbetriebs hat das Ingenieurbüro BWK Königswinter Querprofile durch das geplante Gewerbegebiet und die Autobahn erstellt, die diese Situation darstellen. Hierbei musste die Lage der Autobahn aus Luftbildern übertragen werden, da der Landesbetrieb keine Planfeststellungsunterlagen zur Verfügung stellen konnte. Die 40m anbaufreie Zone konnte damit nicht geometrisch eindeutig bestimmt werden. Anhand dieser Zusatzpläne hat der Landesbetrieb seine Stellungnahme mit Schreiben vom 29.08.07 konkretisiert. Daraufhin wurde die Niederschlagswasserbeseitigungsplanung überarbeitet und die Lage des Regenrückhaltebeckens und seines Zulaufs in Absprache mit dem Landesbetrieb zurückgenommen.

Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits gestalterische Festsetzungen zum Thema Werbeanlagen. Sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht begründet sind Werbeanlagen im Bebauungsplan nur bis zu einer bestimmten Größe zulässig und

ausschließlich in Ausrichtung zur geplanten Erschließungsstraße zugelassen. Mit diesen Regelungen werden auch die Belange des Landesbetriebs Straßenbau berücksichtigt.

**T 6 Rheinische NETZGesellschaft (ehemals GEW RheinEnergie), Maarweg 159-161, 50825 Köln  
mit Schreiben vom 11.05.07**

---

**Kurzfassung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- die Gas, Wasser und Stromversorgung aus Richtung Obereschbach Von Zweiffel-Str. gewährleistet ist,
- zur Vermeidung einer aufwendigen Netzvorstreckung ein Leitungsrecht wie im beiliegenden Plan dargestellt erforderlich wird,
- an 2 ebenfalls im Plan gekennzeichneten Stellen Flächen in einer Größe von 6m x 4m für die Versorgung erforderlich werden zur Unterbringung von Trafos.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom ist, wie von der RNG angeregt, ein Leitungsrecht im BP Nr. 5539 -Obereschbach- festgesetzt. Das Leitungsrecht verläuft ausgehend von der Overather Str. zuerst gekoppelt mit dem Gehrecht für eine Fußwegeverbindung zum Königsforst. Im Weiteren verläuft es zwischen 2 Gewerbegrundstücken bis zur Planstraße.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Standorte für 2 Flächen für Trafostationen als Versorgungsflächen fest.

**T 7 Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, Postfach 100662, 51606 Gummersbach  
mit Schreiben vom 24.05.07**

---

**Kurzfassung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- der Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. bereits heute überlastet ist und durch die Planung mit einer Verschlechterung des Verkehrsabflusses zu rechnen ist,
- die L136 im Bereich der geplanten Anbindung eine Verkehrsbelastung von ca. 10.000 Kfz/24h hat, wobei der LKW Anteil bei 8% liegt,
- der Einmündungsbereich sich in einer Steigungs- bzw. Gefällestrecke mit einer Längsneigung von 7% befindet,
- die vorhandenen Mehrzweckstreifen auf der L 136 erhalten werden sollen,
- die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens gem. „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen durch ein Fachbüro nachzuweisen ist und der Entwurf mit dem Landesbetrieb Straßenbau abzustimmen ist,
- Schutzvorkehrungen jeglicher Art mit Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen durch die L 136 seitens der SBV nicht gewährt werden.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Der Landesbetrieb Straßen NRW wurde mit seinen ehemaligen Niederlassungen Gummersbach und Köln bereits 2003 über die Planung des BP Nr. 5539 -Obereschbach- informiert. Seither wurden zahlreiche Gespräche geführt, die den Prüfanspruch des Landesbetriebes an die Stadt immer weiter erhöhten. So wurde 2004 auf Anforderung des Landesbetriebes ein Gutachten zum Nachweis der Belastbarkeit des Verkehrsknotens Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass der Verkehrsknoten bereits heute auf der Achse Autobahnabfahrt / Friedrich-Ebert-Str. in den Spitzenstunden am Nachmittag zwischen 16.00 und 18.00 Uhr seine Kapazitätsgrenze erreicht und am Morgen zwischen 7.00 und 9.00 Uhr sogar überlastet ist. Bedingt durch die verkehrsabhängige Ampelschaltung wird zurzeit auch in

Spitzenstunden sichergestellt, dass sich der Verkehr nicht auf die Autobahn zurückstaut. Diese Bevorrechtigung der Autobahnabfahrt führt jedoch zum Rückstau im städtischen Straßennetz und damit auch in dem Teil der Overather Str. an dem das Plangebiet liegt. Diese Situation verschärft sich, wenn die Autobahn überlastet ist und sich Parallelverkehr auf der Overather Straße bildet. Damit ergibt sich die Notwendigkeit für einen Ausbau des Verkehrsknotens nicht erst durch die Ansiedlung neuer Gewerbeflächen, ein solcher besteht vielmehr bereits im Bestand.

Baulastträger aller Straßen im Verkehrsknoten ist der Landesbetrieb Straßen. Die Notwendigkeit eines Ausbaus verschärft sich vor dem Hintergrund, dass es Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Bergisch Gladbach gemäß der Rahmenplanung für Bensberg ist, im Bereich Bockenberg / Obereschbach neue Gewerbeflächen zu entwickeln. Dieses Ziel ist aus dem Regionalplan entwickelt, der an der Entwicklungsachse der Autobahn die letzten Gewerbeflächen für Bensberg darstellt. Die äußere verkehrliche Erschließung dieses Bereiches stützt sich auf die Friedrich-Ebert-Str. und die Overather Str.. Dabei wird davon ausgegangen, dass der größte Anteil des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs über den Kreuzungspunkt mit der Autobahnanschlussstelle Moitzfeld abgewickelt wird.

Das Gutachten wurde dem Landesbetrieb daher mit Planungsvorschlägen zur Ertüchtigung des Verkehrsknotens übergeben und im Folgenden zahlreiche Gespräche geführt. Die Planungsvorschläge fanden nicht das Wohlwollen des Landesbetriebes. Jedoch waren sich der Landesbetrieb Straßen NRW und die Stadt einig, dass eine Überlastung des Verkehrsknotens nicht zur Behinderung von Bauleitplänen und damit der Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach führen darf. Zur Entlastung des Kreuzungspunktes und zur Abwägung in weiteren Bebauungsplänen wurde eine Vorgehensweise in 2 Schritten abgesprochen. Im ersten Schritt erfolgen kurzfristig einfache Verbesserungsmaßnahmen zur Erhöhung der Kapazität des Verkehrsknotens, z.B. Ummarkierungen im westlichen Bereich der Overather Str.. Hierdurch wird jedoch nicht der östliche Verkehrsarm der Overatherstr. entlastet an dem das Gewerbegebiet Obereschbach entstehen soll. Im zweiten Schritt stellt der Landesbetrieb Straßenbau mittelfristig den Ausbau des Verkehrsknotens in seine Ausbauplanung ein. Im Rahmen des Programms „Um- und Ausbau von Landstraßen bis 3 Mio. Euro Gesamtkosten“ für das Haushaltsjahr 2008 erreichte der Ausbau Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. einen Prioritätswert von 2,04 Punkten. Die Stadt Bergisch Gladbach ist um eine gemeinsame Lösung des Verkehrsproblems bemüht. Dies hat sie zuletzt mit einer Resolution an das Ministerium für Bauen und Wohnen im September 2006 dokumentiert. Angesichts der Gewerbeflächenknappheit kann sie jedoch nicht auf die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen im Einzugsbereich des Autobahnanschlusses Moitzfeld verzichten.

Bei der differenzierten Betrachtung der im Verkehrsgutachten prognostizierten Zusatzverkehre wird darüber hinausgehend deutlich, dass die Entwicklung des BP Nr. 5539 -Obereschbach- am betrachteten Knotenpunkt nur zu einer vergleichsweise geringen Verkehrszunahme führt und sich nicht maßgeblich auf die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotens auswirkt.

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens zum BP Nr. 5539 -Obereschbach- wurden im städtebaulichen Konzept die Bindungen und Chancen für eine Planung an diesem Standort dargelegt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse der Overather Straße sowie des zu erschließenden Geländes stand frühzeitig im Vordergrund, eine geeignete Anbindung für eine Erschließungsstraße an die L136 zu bestimmen. Sowohl die Belastung der L136 sowie die planerischen Rahmenbedingungen waren insofern seit Beginn des Planungsprozesses den Planungsbeteiligten bekannt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde von der Stadt Bergisch Gladbach parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes das Büro BWK beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Erschließungskonzeptes, die ingenieurmäßige Erarbeitung der Straßenplanung sowie der Entwässerungsplanung vorzunehmen. Im Ergebnis wurde der Straßenentwurf von BWK mit dem Landesbetrieb frühzeitig abgestimmt und durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Diese Abstimmung ersetzt die Forderung nach einem Leistungsfähigkeitsnachweis. In der Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb wurde Einigkeit darüber erzielt, dass auf eine Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) beim Bau des Knotenpunktes verzichtet werden kann; es werden jedoch die für eine mögliche spätere Errichtung der Lichtsignalanlage erforderlichen Leerrohre bereits beim Bau des Knotenpunktes verlegt. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist nicht davon

auszugehen, dass es zu einer wesentlichen Mehrbelastung in der Spitzenstunde der L136 kommen wird, die die Verkehrssicherheit der Overather Straße beeinträchtigt. Sollten nach Realisierung des Bebauungsplanes Belastungsprobleme des Knotens auftreten, kann nachträglich über die Errichtung einer Lichtsignalanlage verhandelt werden. Langfristig wird durch den 6- spurigen Ausbau der A 4 Köln – Olpe eine Abnahme der Verkehrsbelastung auf der L 136 zu erwarten sein, da die L 136 heute oftmals als Umgehung der Autobahn genutzt wird. Die beidseitig der L 136 vorhandenen Mehrzweckstreifen werden, mit Ausnahmen des Knotenpunktbereichs, erhalten.

## **T 8 Aggerverband, Postfach 340240, 51624 Gummersbach mit Schreiben vom 24.04.07**

---

### **Kurzfassung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- die hydraulische Leistungsfähigkeit der im Unterlauf vorhandenen Verrohrungen des Eschbachs hinsichtlich der Regenwassereinleitung nachzuweisen ist.

Es wird empfohlen,

- als Kompensationsmaßnahme Verbesserungen am Eschbach vorzusehen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Durch das Ingenieurbüro BWK wurde im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Obereschbach eine Entwässerungsplanung erstellt. Auf der Grundlage dieser Planung wurden die für das Gewerbegebiet erforderlichen Rückhaltungen konzipiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Teil des Entwässerungskonzeptes ist die gedrosselte Ableitung in die nahe gelegene Vorflut (Eschbach). Die Planung wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, ein Antrag auf Einleitung in das Gewässer erfolgt sobald der Bebauungsplan Planreife hat. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse, die gutachterlich untersucht wurden und der derzeitigen bzw. künftigen starken Hangneigung wird in der Entwässerungsplanung davon ausgegangen, dass Versickerungen durch entsprechende technische Einrichtung im Plangebiet nicht erfolgen.

Zur Kompensation des im Plangebiet verbleibenden Ausgleichsdefizits wurden aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach externe Ausgleichsmaßnahmen ausgewählt, das Ausgleichsgebiet Broich und das Ausgleichsgebiet Grube Weiß. Im Bereich Broich könnte mit der Extensivierung einer Wiese und der Anlage eines Wasser füllenden Grabens mit Bach begleitenden Gehölzen ein adäquater Ausgleich geschaffen werden. Die Grube Weiß bietet sich vor allem durch die Nähe zum Ort des Eingriffs an. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff rechnerisch vollständig ausgeglichen. Maßnahmen im Bereich des Eschbachs sind derzeit nicht vorgesehen.

## **Zu II**

Nach der Abwägung der in der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwendungen und mit fortschreitender Erschließungsplanung haben sich wesentliche Änderungen im Bebauungsplan ergeben. Diese betreffen in erster Linie die Erschließung des Plangebietes und die Ausgleichsregelungen.

So wurde die Niederschlagswasserbeseitigungsplanung konkretisiert und in Teilen auf die Gewerbegrundstücke verschoben. Damit konnten die Retentionsteiche in ihrer Größe deutlich reduziert werden. Weiterhin wurde der obere Retentionsteich aus der 40m anbaufreien Zone der angrenzenden Autobahn herausgerückt.

Der Einmündungsbereich der Planstraße in die Overather Str. wurde nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen unter Sicherheitsaspekten überarbeitet und um ein Zufahrtsverbot ergänzt.

Für die Telekom und die rheinische Netzgesellschaft wurden Versorgungsflächen und Leitungsrechte ergänzt.

Zwischen Obereschbach und dem Königsforst wird eine Fußwegeverbindung hergestellt, durch ein Gehrecht auf der landwirtschaftlichen Fläche und auf der Versorgungsfläche über den Wirtschaftsweg entlang des Böschungsfußes des Gewerbegebiets.

Die GRZ wurde im nördlichen Planbereich zur Overather Str. an die höchst mögliche Ausnutzung der Gewerbeflächen angepasst.

Entlang der Autobahn wurden Gewerbeflächen zugunsten von Waldflächen aus der anbaufreien Zone zurückgenommen.

In den flacheren Teilen des Gewerbegebiets wurden die Gewerbeflächen zugunsten einer flexibleren Vermarktung vergrößert, d.h. hier wird auf 2 Durchgrünungsstreifen verzichtet.

Gleichzeitig wurden jedoch 20 Straßenbäume im Straßenraum textlich festgesetzt und externe Ausgleichsmaßnahmen textlich zugeordnet.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde im Umweltbericht überarbeitet, da ein Rechenfehler vorlag, und an die Planänderungen angepasst.

Weiterhin wurden im Textteil zum Bebauungsplan Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum Umgang mit Kampfmitteln und Funden der Bodendenkmalpflege ergänzt.

Wegen der Vielzahl der Änderungen empfiehlt die Verwaltung dem Planungsausschuss eine erneute öffentliche Auslegung des BP Nr. 5539 -Obereschbach-. Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung kann gem. §4a Abs.3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme verkürzt werden. Zur Verfahrensverkürzung wird für den BP Nr. 5539 -Obereschbach- eine öffentliche Auslegung von 14 Tagen als angemessen angesehen.

Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie der Begründung sind als Anlage 1 – 3 der Vorlage beigefügt.

<-@