

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
Federführender Fachbereich  
**Stadtplanung**

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0416/2011**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	04.10.2011	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

#### **Nr. 5434 - Landschaftsverband -**

auf der Grundlage des Vorentwurfes und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.05.2011 beraten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch Aushang vom 23.05.2011 bis zum 22.06.2011 statt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Bürgeranregungen:**

- Reduzierung der Höhe des Medizinischen Kompetenzzentrums auf 3 Geschosse
- Reduzierung der Geschossigkeit des Mehrfamilienhauses auf 2 Geschosse
- Beschränkung auf nur Doppelhäuser mit entspr. Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken
- Verzicht auf Stellplätze am Rande der Grünanlage
- Reduzierung der Höhe der Doppel- und Reihenhäuser auf 1 ½ bzw. 2 Geschosse, wie die angrenzende Bebauung der Straße 'Freiheit'
- Befürchtung eines Mehraufkommens an Verkehr, Problem der Anbindung an die Kölner Straße / Regelung ggf. über eine Ampelanlage oder eine gleichwertige verkehrslenkende Lösung
- Verzicht auf die Gebäude Nr. 13 und 14
- Erhaltung eines möglichst großen Grünstreifens angrenzend an die Grundstücke der Straße 'Freiheit'
- Aufstellung von Hundetoiletten
- Die Planung verstößt gegen §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) und Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB
- Abrücken des Medizinischen Kompetenzzentrums von der Straße
- Gewährleistung des Schallschutzes der Büro- und Wohnhäuser Kölner Straße 50 und 52
- Das Ärztehaus fügt sich nicht in die bestehende Bebauung ein, es widerspricht § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1 Abs. 6 BauGB
- Die geplante Erschließung ist nicht für einen Begegnungsfall Bus / Feuerwehr ausreichend.
- Die beabsichtigte Planung eines Ärztehauses und Wohnbebauung im hinteren Bereich ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt Sondergebiet mit Zweckbestimmung Spielplatz und Grünfläche dar.
- Es trifft nicht zu, dass es um eine Wiedernutzung einer brach gefallenen Siedlungsfläche gehe. Das gesamte Gebiet war nie besiedelt.
- Die Erschließung sollte über die Dariusstraße, neben dem Kindergarten erfolgen. Das hätte den Vorteil, dass man dort an der tiefsten Stelle des ursprünglichen Geländeverlaufes ist, so dass man durch eine zu erbauende Unterführung auf das Gelände stoßen kann. Die Anbindung könnte dann über die bereits bestehende Ampelanlage Höhe Dariusstraße / Neuenweg geführt werden
- Erhaltung der bestehenden Baumkulisse entlang der nördlichen Plangebietsgrenze
- Die geplante Zufahrt zum Plangebiet und den beiden Tiefgaragen führen zu Störungen der angrenzenden Anwohner
- Es ist zu berücksichtigen, dass sich hier eine eigene Tierwelt entwickelt hat. Genannt seien lediglich Fledermäuse, Spechte, Kröten, Bergmolche etc.
- Das an der Kölner Straße gelegene Gebäude wird als 'medizinisches Kompetenzzentrum'

bezeichnet. Da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um einer Angebotsplanung wird diese Festlegung als problematisch angesehen

- Die in Nord/Osten führende Planstraße eröffnet die Option, später eine daran anschließende Straße durch die rückwärtigen Gärten der an der Kölner Straße gelegenen Häuser zu bauen. Es wird angeregt, diese Planstraße so zu verschwenken, dass sie statt auf die Grundstücke Kölner Straße Nr. 53 und 55 auf den rückwärtigen Bereich des Grundstückes Kölner Straße Nr. 51 trifft bzw. vorher endet. Um dies zu erreichen müssten ggf. die Häuser 19 und 20 aus der Planung herausgenommen werden. Somit wird ein rückwärtiger Ruhebereich belassen
- Falls doch eine rückwärtige Erschließung ermöglicht werden soll, sollte dies so weit wie möglich von der bestehenden Bebauung an der Kölner Straße entfernt sein
- In den frühen Morgenstunden (ab ca. 4:30 Uhr) fahren unbeladene Lkws mit erheblich überhöhter Geschwindigkeit die Kölner Straße in Richtung Köln runter- Dies führt zu erheblicher Lärmbelästigung.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

### **Reduzierung der Gebäudehöhen**

#### Medizinisches Kompetenzzentrum

Das medizinische Kompetenzzentrum ist als 3-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant. Das Staffelgeschosses tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück und ist daher kaum wahrnehmbar.

#### Mehrfamilienhaus

Als städtebauliches Gegenstück zum medizinischen Kompetenzzentrum ist am Ende der Zufahrtsstraße ein Gebäuderiegel mit zwei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern ebenfalls mit Staffelgeschoss geplant. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss zurückspringen, so dass ein gegliederter Abschluss entsteht.

#### Doppel-/ Reihenhausgruppen

Im Anschluss an die Mehrfamilienhäuser sind 20 Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser geplant. Die Gebäude werden in gestaffelter Höhe errichtet. Dabei werden die Straßenfronten 3-geschossig und die Gartenseiten 2-geschossig geplant.

Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch - und Wohnnutzungen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen, flächensparenden baulichen Verdichtung, wurde daher für das Plangebiet eine 3-Geschossigkeit gewählt, welche durch Staffelung der Geschossigkeiten einen aufgelockerten und gegliederten Charakter erhält.

### **Beschränkung nur auf Doppelhäuser**

Zur Durchmischung des Plangebietes sieht der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - unterschiedlichen Bauformen (Mehrfamilienhausbebauung / Doppel- und Reihenhäuser) vor. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, durch unterschiedliche Wohnformen, Wohnungsgrößen und barrierefreier Grundrisse etc. unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Auch hier gilt, dass an dieser verkehrlich optimal erschlossenen Stelle eine höhere Verdichtung städtebaulich nicht nur vertretbar, sondern sogar geboten erscheint.

### **Verkehrliche Anbindung an die Kölner Straße /Erschließung**

Zur gemeinsamen Erschließung der geplanten Bebauung wird ein neuer Einmündungspunkt an der Kölner Straße erforderlich.

Die geplante Erschließungsstraße im Zufahrtbereich zum medizinischen Kompetenzzentrum ist als Trennprofil mit einseitigem Gehweg geplant. Der Fußgängerverkehr vom/ins Wohnquartier soll dadurch im Zufahrtbereich vom motorisierten Verkehr entflechtet werden.

**Der Vorentwurf wurde bezüglich der Fahrbahnbreiten nochmals verändert. Um dem Begegnungsfall mit einem Lkw zu gewährleisten wurde die Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich von 7,00 m auf 11,25 m verbreitert.**

Von einer Lichtsignalanlage wurde im Einmündungsbereich zum Plangebiet abgesehen, da der Rückstau vor dem Signal (für den Abbieger in das Plangebiet) bis in den Bereich des Bahnüberganges hineinreichen würde. Zudem würde die Leistungsfähigkeit der Kölner Straße stark reduziert.

### **Eine Erschließung des Plangebiets über die Dariusstraße mit einer zu erbauenden Unterführung der Straßenbahntrasse**

Die zurzeit vorgesehene Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Kölner Straße ist als Trennprofil mit einseitigem Gehweg geplant. Diese wurde nach der frühzeitigen Beteiligung so ausreichend dimensioniert, dass ein Begegnungsfall mit einem Lkw möglich ist.

Eine Erschließung des Plangebietes über die Dariusstraße hätte ein vermehrtes Verkehrsaufkommen im angrenzende Wohngebiet zur Folge. Zudem ist eine Unterführung aus städtebaulichen und Kostengründen in Bezug auf Erstellung von 'Angsträumen' nicht gewünscht.

### **Verzicht auf die Gebäude 13 und 14**

Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch - und Wohnnutzungen. Aufgrund der städtebauliche Zielsetzung einer zentrennahen, flächensparenden baulichen Verdichtung ist eine Baudichte mit 20 Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern vertretbar.

### **Erhaltung größtmöglicher Grünflächen**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 – Landschaftsverband – ist die Wiedernutzung der heutigen Gewerbebrache, verbunden mit dem Bau eines Gesundheitszentrums und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Die vorhandenen Gebäude sowie die bestehenden Versiegelungen sollen vollständig abgerissen bzw. zurückgebaut werden. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen. Das Plangebiet an der Kölner Straße stellt ein städtebauliches Entwicklungspotential dar. So sollte an der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrumsnahen, flächensparenden baulichen Verdichtung aufgrund der stadträumlich günstigen Lage weiterhin festgehalten werden. Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen werden erhaltenswerte - mit dem städtebaulichen Konzept zu vereinbarende Bäume und Grünflächen erhalten und in das Grünkonzept eingebunden.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher wird ein Fachbeitrag 'Umwelt' erstellt, in dem die umweltrelevanten Belange dargestellt und im Rechtsplanentwurf berücksichtigt werden.

### **Verzicht auf Stellplätze am Rande der Grünfläche**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vor. Die vorgesehenen Anliegerstraßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m - 6,00 m ausreichend dimensioniert, um das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit werden auf den Grundstücken nachgewiesen. Neben der Errichtung ausreichender Stellplätze gemäß Bauordnung NW ist auch die Ausweisung von notwendigen Besucherstellplätzen innerhalb des Straßenraumes notwendig.

### **Aufstellung von Hundetoiletten**

Die Aufstellung von Hundetoiletten ist nicht über den Bebauungsplan regelbar.

### **Die Planung verstößt gegen §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 (allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) und Nr. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Unter anderem sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Weiterhin sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch - und Wohnnutzungen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen, flächensparenden baulichen Verdichtung ist an der Kölner Straße ein 3-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss, welches in zwei Gebäudeteile gegliedert werden soll, städtebaulich vertretbar.

Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden, werden im Bebauungsplanverfahren Gutachten (Artenschutz / Immissionen (Schall / Luftschadstoffe), Geologie / Hydrogeologie, Fachbeitrag 'Umwelt') erstellt, in dem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltrelevanten Belange dargestellt werden. Diese finden dann bei der Erstellung des Rechtsplanes Berücksichtigung.

Das Gebot zur gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) verlangt zunächst die Ermittlung und Feststellung des abwägungserheblichen Materials. Hierunter fällt unter anderem auch die Erstellung aller als notwendig erachteten Gutachten. Im weiteren Schritt werden dann die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **Schallschutz / Abrücken des Medizinischen Kompetenzzentrums von der Kölner Straße**

Um unter anderem den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, werden im Bebauungsplanverfahren Immissionsgutachten erstellt, welche Aussagen zu Verkehrslärm, Fluglärmmmissionen und Schallimmissionen des Blockheizkraftwerkes treffen werden. Diese finden dann bei der Erstellung des Rechtsplanes Berücksichtigung.

Die Gebäudekante des Medizinischen Kompetenzzentrums entspricht zum Teil der Bauflucht der nördlich angrenzenden Bebauung. Durch die vorgesehene Gliederung des Gebäudes, wird ein Teil des Gebäudes auch hinter diese Bauflucht zurückspringen.

### **Das Ärztehaus fügt sich nicht in die bestehende Bebauung ein, es widerspricht § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1 Abs. 6 BauGB**

Der § 1 Abs. 5 Satz 2 beschreibt die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung. Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen konkretisieren den Leitbegriff einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Da das Plangebiet durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch- und Wohnnutzungen besitzt, wurde aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen, flächensparenden baulichen Verdichtung eine 3-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss für das Medizinische Kompetenzzentrum gewählt. Durch die Gliederung des Gebäudes in zwei versetzte aber zusammengehörige Gebäudeteile erhält das Medizinische Kompetenzzentrum einen aufgelockerten und gegliederten Charakter, welches an der Kölner Straße städtebaulich vertretbar ist.

Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (u.a. Immissionsschutz) sowie der vorsorgende Umweltschutz vor allem im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im weiteren Verfahren durch zu erstellende Gutachten ebenfalls Berücksichtigung finden.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teilbereich des Plangebietes 'Sonderbaufläche' und im nord-östlichen Bereich 'Grünfläche' mit der mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' dar.

Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird in den Fällen, in denen die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die in diesem Fall notwendig werdende Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergisch Gladbach von einer 'Sonderbaufläche' zu einer 'gemischten Baufläche' bzw. 'Wohnbaufläche' bzw. 'Grünfläche' wird im Zuge der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - erfolgen.

### **Es trifft nicht zu, dass es um eine Wiedernutzung einer brach gefallenen Siedlungsfläche gehe. Das gesamte Gebiet war nie besiedelt.**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes, welches durch unterschiedliche Funktionsgebäude der ehemaligen Straßenmeisterei geprägt wird. Der Standort wurde bereits vor längerer Zeit geräumt. Große Teile des Geländes sind versiegelt.

Durch den Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - wird somit keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken ausgelöst. Vielmehr verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, die zurzeit brachgefallene Fläche wieder nutzbar zu machen.

### **Erhaltung der bestehenden Baumkulisse entlang der nördlichen Plangebietsgrenze**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 – Landschaftsverband – ist die Wiedernutzung der heutigen Gewerbebrache, verbunden mit dem Bau eines Gesundheitszentrums und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Die vorhandenen Gebäude sowie die bestehenden Versiegelungen sollen vollständig abgerissen bzw. zurückgebaut werden. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen.

Die erhaltenswerten - mit dem städtebaulichen Konzept zu vereinbarenden Bäume - am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden in das Grünkonzept eingebunden.

### **Tiefgaragenzufahrten**

Aus verkehrstechnischen Gründen (Radien / Einsehbarkeit der Straße), als auch aufgrund der Möglichkeit einer Zerstörung der Baumkulisse am nördlichen Rand des Plangebiets wurden die Tiefgaragenzufahrten des Medizinischen Kompetenzzentrums sowie des Mehrfamilienhauses in die Mitte des jeweiligen Gebäudes verlagert.

Hierdurch soll die Zufahrtssituation der Tiefgaragen verbessert werden sowie erhaltenswerte Bäume im nördlichen Randbereich des Plangebietes erhalten bleiben. Auch aus Sicht des Lärmschutzes wird die Maßnahme als sinnvoll erachtet.

### **Bezeichnung als Medizinisches Kompetenzzentrum**

Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Da es sich jeweils um konkrete Bauvorhaben handelte, wurde das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.

Dies ist nun nicht mehr der Fall. Bei dem nun aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - handelt es sich nicht mehr nur um ein objektbezogenes Vorhaben, daher wurde das Verfahren von einem 'vorhabenbezogenen Bebauungsplan' auf ein 'Bebauungsplanverfahren' umgestellt.

Der Bereich entlang der Kölner Straße ist als Mischgebiet (MI) und der rückwärtige Bereich als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) einzustufen und wird im zu erstellenden Rechtsplanentwurf berücksichtigt werden. Innerhalb von Mischgebieten sind u.a. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Eine eigenständige Festsetzung eines 'Medizinischen Kompetenzzentrum' war nicht vorgesehen.

### **Erschließung des nord-östlichen Innenbereiches/ Verzicht auf die Häuser Nr. 19 und 20/ Belassung des Innenbereiches als Ruhebereich**

Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit soll zu einem späteren Zeitpunkt durch die Planstraße II optional möglich sein.

Eine Verschwenkung der Straße Richtung Osten und somit ein Verzicht auf die Gebäude Nr. 19 und 20 hätte eine einseitige Straßenbebauung zur Folge, was aus städtebaulicher und ökonomischer Sicht nicht sinnvoll wäre.

### **Lärmbelästigung durch Lkw auf der Kölner Straße**

Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung durch Verkehrslärm wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

## **Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

- Die Bushaltestelle vor dem geplanten Medizinischen Kompetenzzentrum wird von den Omnibuslinien SB 40 und 455 bedient. Es sollte darauf geachtet werden, dass diese Haltestelle existent bleibt. Eine Länge von 40 m und die nötigen Schleppekurven sollten berücksichtigt werden.
- Telekommunikation  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. In Straßen bzw. Gehwegen sind Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Kampfmittel  
Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
- Bodendenkmalpflege  
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten
- Gas-, Wasser- und Stromversorgung  
Das Plangebiet liegt im Gas-, Wasser- und Stromnetzgebiet der Rheinischen NETZgesellschaft. Die Versorgung der geplanten Bebauung mit Gas-, Wasser- und Strom kann aus vorhandenen Anlagen in der Kölner Straße erfolgen. Erforderliche Netzvorstreckungen zur Herstellung der inneren Erschließung des Plangebietes erfolgen in den Planstraßen. Hierfür wird eine Trassenbreite von bis zu 2 m in öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen benötigt. Zur Klärung der Versorgungssituation ist rechtzeitig vor Baubeginn eine sog. Versorgungsanfrage bei der BELKAW (MAP) zu stellen. Als Standort für die zu verlagernde Trafostation kommt eine Fläche innerhalb öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen in Frage mit einem Flächenbedarf von bis zu 20 qm evtl. angrenzend an das geplante BHKW. Eine planungsrechtliche Sicherung ist im vorliegenden Plan nicht erforderlich. Um einen Hinweis im Plan (verbaler Einschrieb) sowie Erwähnung in der Begründung wird gebeten.
- Umweltbelange  
Hinweis auf die besondere Bedeutung gut strukturierter naturnaher Grünflächen im Siedlungsbereich, ihre vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und Stadtklima, als Lebensraum und Naturerlebnisraum und die relative Armut an solchen Flächen im Bereich Bensberg.  
Es wird angeregt, die Obstgehölzbrache in Verbindung mit den Grünstrukturen auf den

nördlichen an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken zu erhalten sowie die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages, um die unvermeidbaren Eingriffe durch die Schaffung von funktionsfähigen Grünstrukturen im Siedlungsraum auszugleichen. Hierin sollte auch der Artenschutz berücksichtigt werden.

Auf die Darstellung einer Grünfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird hingewiesen und eine Beibehaltung der Grundflächen mit ihren vielfältigen stadtökologischen und sozialen Funktionen wird angeregt.

- Wasser

Das Plangebiet wird von einem verrohrten Gewässer durchflossen. Die genaue Lage ist aufzunehmen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, eine evtl. Renaturierung sollte in Erwägung gezogen werden.

- Bodenschutz

Der im weiteren Verfahrensablauf vorgesehenen Fachbeitrag 'Umwelt' sollte sich auch mit möglichen schädlichen Bodenveränderungen befassen (Betrachtung der Schwermetallbelastungen im oberflächennahen Boden).

Belange des Bodenschutzes und der Grundwasserbewirtschaftung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Es wird angeregt, den Aspekt Bodenschutz im Fachbeitrag 'Umwelt' in Abstimmung mit der Unteren Umweltschutzbehörde zu erarbeiten.

- Verkehr

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Anlage einer Linksabbiegespur auf der L 136 erforderlich. Vor Kopf der Linksabbiegespur sollte die Einrichtung einer Querungshilfe geprüft werden.

Im Zufahrtsbereich zur Kölner Straße sollte ein Begegnungsverkehr LKW/PKW möglich sein,

Die getrennt geführten Gehwege sollten eine Mindestbreite von 1,5m aufweisen,

Im Bereich des niveaugleichen Ausbaus sollte der nutzbare Straßenquerschnitt mind. 5,50 m betragen,

Die Anzahl der Stellplätze für den Wohnungsbau ist mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit zu gering bemessen.

Die Wendefläche muss den Vorgaben der 'Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen' nach BG-Information 5104 vom Mai 2008 entsprechen.

Die vorgesehene 'fußläufige' Anbindung des Wohnquartiers an den vorhandenen Fuß- und Radweg sollte als Fuß- und Radweg nach ERA 2010 geplant werden und der Zugang aus Richtung Neubaugebiet baulich so gestaltet, dass er nicht von Kraftfahrzeugen genutzt werden kann.

- Artenschutz

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine brachgefallene Siedlungsfläche mit vielfältigen Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten. Hinweise auf entsprechende Vorkommen (Vögel, Fledermäuse) liegen auch aus der Nachbarschaft vor.

Zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) verwiesen.

Folgende Bereiche sind zu unterscheiden: Gebüschbereiche / ältere Bäume mit einem Potential an Baumhöhlungen / verlassene Gebäude mit Einschlußmöglichkeiten / offene Bodenflächen.

Gebüschbereiche sind überwiegend auf planungsrelevante und sonstige Vogelarten hin zu überprüfen. Eine mit 2 Ortsterminen zu einer artenspezifisch geeigneten Zeit erweiterte

Vorprüfung kann bei entspr. Ergebnis für ausreichend angesehen werden. Soweit erforderlich können Vermeidungsmaßnahmen oder Ausgleiche die Aussagen ergänzen und den Untersuchungsbedarf weiter beschränken. Höhlungen und andere geeignete Zufluchtstätten in vorh. Bäumen sind zu beschreiben und bei entsprechenden Hinweisen näher auf eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse zu untersuchen. Dabei sind jahreszeitlich bedingte Änderungen zumindest in der Diskussion mit zu berücksichtigen.

Vorhandene Gebäude sind auf die Nutzung durch planungsrelevante Arten und weitere Vogelarten zu überprüfen. Zu erwarten sind überwiegend Fledermäuse und Vögel. Es sind Nutzungen als Nist- / Brutstandort, Sommerquartier und Winterquartier zu überprüfen.

Hinweise auf das Vorkommen von potentiellen Amphibien und Reptilien der offenen Bodenbereiche liegen nicht vor. Daher ist eine Vorprüfung mit einer Vorortprüfung zu einer artenspezifisch geeigneten Zeit im Rahmen der Artenschutzprüfung ausreichend.

- **Stadtbahntrasse**  
Hinweis auf Lärm- und Erschütterungsemissionen in Bezug auf das angrenzende Plangebiet. Es sollte neben einem ausreichenden Abstand zur Stadtbahntrasse, Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen getroffen werden.
- **Wald**  
Das Plangebiet ist zum Teil bewaldet. Ein Ausgleich sollte im Verhältnis 1:1 erfolgen. Es handelt sich konkret um Teilflächen am nordöstlichen und östlichen Rand des Plangebietes.
- **Fledermäuse**  
Untersuchung des Geländes auf Fledermäuse
- **Hydrogeologie**  
Prüfung der Hydrogeologie einschl. der Info eines zugeschütteten Teiches unter dem Gelände.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

### **Bushaltestelle**

Die Erhaltung der Bushaltestelle einschließlich einer Aufstellspur / Schleppkurve wird im Rechtsplan Berücksichtigung finden.

### **Telekommunikation**

Die Anregung wurde an die zuständige Fachaufgabe für die Umsetzung weitergeleitet.

### **Kampfmittel**

Ein entsprechender Hinweis wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Rechtsplanentwurfes aufgenommen werden.

### **Bodendenkmalpflege**

Ein entsprechender Hinweis wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen des Rechtsplanentwurfes aufgenommen werden.

## **Gas- Wasser- und Stromversorgung**

Im weiteren Verfahren wird zusammen mit dem zuständigen TÖB ein Standort für die benötigte Trafostation gesucht. Die Anregung wurde auch an die zuständige Fachaufgabe für die Umsetzung weitergeleitet.

## **Umweltbelange / Bodenschutz / Artenschutz / Hydrogeologie**

Der Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher werden im weiteren Verfahren alle notwendigen umweltrelevanten Gutachten (Fachbeitrag 'Umwelt' / Avifaunistische Untersuchung / Fledermausgutachten / Immissionsgutachten (Lärm / Luft) / Bodengutachten) erstellt, welche die relevanten Belange darstellen und daraufhin im Rechtsplanentwurf Berücksichtigung finden.

## **Wasser**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Bedenken zu dem verrohrten Gewässer wurden inzwischen zurückgestellt. Aufgrund der Übernahme der ehemaligen Gewässerverrohrung in das städtische Regenwasserkanalnetz kann die Gewässereigenschaft nicht weiter angenommen werden.

## **Verkehr**

Die Planungen der verkehrlichen Erschließung für Bebauungspläne beruhen auf den **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen** (RASt). Sie bauen nicht nur auf den früheren Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und Hauptverkehrsstraßen (EAHV 93) auf, sondern beziehen auch die neuesten Erkenntnisse und Regelwerke zum Fußgängerverkehr, Radverkehr, Öffentlichen Verkehr etc. mit ein.

Die Straßenplanung wurde hinsichtlich des Einmündungsbereiches an der Kölner Straße überarbeitet. Die Straßenbreite wurde von 7,00 m auf 11,25 m erweitert, so dass der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw nun reibungsloser möglich ist.

Ferner wurden die Tiefgarageneinfahrten des Medizinischen Kompetenzzentrums und des Mehrfamilienhauses aus dem Kurvenbereichen verlagert, so dass nun eine bessere Einsichtnahme der Verkehrsfläche gegeben ist.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - nochmals überarbeitet:

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Verbreiterung des Kreuzungsbereiches zur Kölner Straße von 7,00 m auf 11,25 m
- Verlagerung der Tiefgaragenezufahrt und -rampe des Medizinischen Kompetenzzentrums
- Verkleinerung des Technikgeschosses um 50 qm auf 100 qm
- Verbreiterung und Verlagerung der Tiefgaragenezufahrt und -rampe des Mehrfamilienhauses
- Anpassung des Straßenquerschnittes im Zufahrtsbereich der Tiefgarage des Medizinischen Kompetenzzentrums

**Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfes sowie des Beratungsergebnisses fortzusetzen und den Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung vorzubereiten.**

**Anlagen**

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan - alt-
- Überarbeiteter Vorentwurf zum Bebauungsplan