

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0436/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.10.2013	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	15.10.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 2449 - Ehem. Wachendorff-Gelände**
- Beschluss der Stellungnahmen
- Beschluss des Städtebaulichen Vertrages
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände –

gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingereichten Anregungen von

- B1 wird entsprochen,
- B2 wird nicht entsprochen,
- B3 wird teilweise entsprochen,
- B4 wird teilweise entsprochen,
- T1 Bezirksregierung Düsseldorf wird entsprochen,
- T2 Westnetz GmbH wird entsprochen,
- T3 Rheinische NETZGesellschaft mbH wird teilweise entsprochen,
- T4 Rheinisch-Bergischer-Kreis wird teilweise entsprochen,
- T5 IHK Köln wird teilweise entsprochen.

- II. Der städtebauliche Vertrag wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.
- III. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW den

Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände –

als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen (Drucksachen-Nr. 0207/2013). Der Plan hat in der Zeit vom 05.06. – 05.07.2013 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Bürgerschaft gingen im Rahmen der Offenlage vier Stellungnahmen zum beabsichtigten Bebauungsplanentwurf ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen fünf abwägungsrelevante Schreiben vor. Die Anregungen und Bedenken werden im Folgenden in Kurzfassung mit der Stellungnahme des Bürgermeisters dargestellt. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

B 1 Einwanderin mit Schreiben vom 18.06.2013

Kurzfassung

Die Einwanderin regt an, die Bachauen der Strunde zu belassen und die Bebauung weiträumig von Fluss und Bächen fernzuhalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Der Bebauungsplan sieht eine 15m breite private Grünfläche als Gewässerrandstreifen entlang der Strunde vor. Hierdurch erhält die Strunde einen ausreichenden Schutzstreifen, der in seiner Breite über den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen von 5m hinausgeht. In Teilbereichen des Plangebietes stehen die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Papierfabrik zurzeit relativ nah an der Strunde (4–8m). Die Bebauung wird in diesem Bereich deutlich zurückgenommen. Der Anregung der Einwanderin wird somit aus städtischer Sicht bereits mit dem bestehenden Bebauungsplanentwurf entsprochen.

B 2 Einwander mit Schreiben vom 27.06.2013

Kurzfassung

Der Einwander ist Eigentümer des Flurstücks Nr. 34/1, Flur 3, Gemarkung Gronau (Schmitzfeld). Seine Parzelle grenze zwar nicht direkt an das Plangebiet, liege jedoch in unmittelbarer Nähe und sei nur durch einen kleinen Teilbereich vom Plangebiet getrennt.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,6 sowie der vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung befürchtet er im nördlichen Bereich des Plangebietes (geplante Senioreneinrichtung) eine massive Riegelbebauung. Dies gehe klar aus dem dargestellten Baufenster hervor. Das Parkhaus mit einer Höhe von 12m, welches ebenso in dem nördlichen Teilbereich des Plangebietes geplant sei, sowie die maximal zulässige Gebäudelänge im Sondergebiet Pflegeheim von

bis zu 60m – im Ausnahmefall auch bis zu 80m – lassen aus Sicht des Einwenders eine massive Bauweise und intensive Nutzung befürchten. Diese harmoniere nicht mit der geplanten Wohnnutzung auf dem Grundstück des Einwenders in kleinteiliger Art und Weise als Mehrfamilienhaus oder als Doppelhäuser u.a. Hierbei wird Bezug genommen auf zwei laufende Bauantragsverfahren auf dem Grundstück des Einwenders.

Die ursprünglich gewerbliche Nutzung sei bereits vor etwa 10 Jahren aufgegeben worden und somit bei den Planüberlegungen nicht mehr zu berücksichtigen. Entscheidend sei, welche Nutzung sich in die nähere Umgebung einfüge und aus städtebaulicher Sicht mit der vorhandenen Bebauung vereinbar sei. Eine sach- und fachgerechte Abwägung diesbezüglich wird angezweifelt.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Das Grundstück des Einwenders befindet sich zwar in der Nähe des Plangebietes, ist jedoch durch einen ca. 20m breiten Grünzug von diesem getrennt. Der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze des Einwenders sowie der Baugrenze des Sondergebietes Pflegeheim beträgt ca. 27m.

Ein großzügiges Baufenster bedeutet nicht zugleich eine massive Riegelbebauung. Die Baugrenze stellt in erster Linie ein Parameter dar, wo auf dem Grundstück gebaut werden darf. Wie viel gebaut werden darf, richtet sich hingegen nach Parametern wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder Zahl der Vollgeschosse. In vorliegendem Fall ermöglicht das große Baufenster dem zukünftigen Bauherrn eine gewisse Flexibilität. Das Baufenster kann aufgrund der einschränkenden GRZ von 0,6 – welches die Standardausnutzung in einem Mischgebiet darstellt – bereits nicht vollständig ausgenutzt werden. Zudem lässt die festgesetzte GFZ von 1,4 bei einer GRZ von 0,6 z.B. keine vollständige Dreigeschossigkeit zu. Das bedeutet, der Bauherr kann entscheiden, welches Höchstmaß er ausnutzt. Er kann aber nicht alle Höchstmaße gleichzeitig ausschöpfen.

Darüber hinaus sorgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelänge auf max. 60m bzw. max. 80m unter Inanspruchnahme der Überbaumöglichkeit des Gehrechtes gr1 für eine Gliederung bzw. Aufteilung der Nutzung in mehrere Baukörper. Eine lange, riegelartige Bebauung wird hierdurch verhindert (siehe Seite 14 der Begründung zum Bebauungsplan). Das Gehrecht gr1, welches das Sondergebiet Pflegeheim von Nord nach Süd durchquert, ist zudem nur auf einer Länge von 5m überbaubar. Auch hierdurch wird eine Gliederung des Baukörpers erreicht.

Alles in allem ist somit keine derart massive Bebauung – wie vom Einwender befürchtet – zulässig. Aufgrund der dargestellten Bebauungsplanfestsetzungen sowie des vorhandenen Abstandes bzw. des trennenden Grünzuges sind negative Auswirkungen des Plangebietes auf die geplante Wohnnutzung auf dem Grundstück des Einwenders nicht erkennbar.

Das Parkhaus ist – anders als vom Einwender dargestellt – nicht im nördlichen Bereich des Plangebietes angesiedelt, sondern im mittleren Baufeld am westlichen Plangebietsrand vorgehen. Allein aufgrund des Abstandes von ca. 75m zwischen Parkhaus und Grundstücksgrenze des Einwenders sind auch hier keine negativen Auswirkungen ersichtlich. Darüber hinaus wird einer möglichen Lärmbelastung durch die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmkontingentierung) vorgebeugt.

Seit im Jahr 2003 die Papierproduktion am Standort eingestellt wurde, werden verschiedene Bereiche des ehemaligen Fabrikgeländes weiterhin gewerblich zwischengenutzt. Von einer aufgegebenen gewerblichen Nutzung kann daher nicht die Rede sein. Die nunmehr durch die Überplanung des Gebietes vorgesehene Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Sondergebiet Pflegeheim ist mit der geplanten Wohnnutzung auf dem Grundstück des Einwenders städtebaulich gut vereinbar.

B 3 Einwander mit Schreiben vom 30.06.2013

Kurzfassung

Es wird angeregt, im Plangebiet sowohl die fußläufige Verbindung als auch die Durchfahrbarkeit für Radfahrer von den Ortsteilen Gierath und Schlodderdich in Richtung Gronau zu erhalten. Eine Durchfahrbarkeit für Kraftfahrzeuge solle hingegen nicht möglich sein, damit sich der nicht unerhebliche Verkehr besser im Ortsteil verteile.

Die geplante Bebauung solle, insbesondere vor dem Hintergrund der noch zu erwartenden Bebauung des benachbarten Geländes der ehem. Firma Türk & Türk, nicht zu massiv sein. Die Ausmaße der Bebauung sollten geringer sein als im Hermann-Löns-Viertel.

Der Abstand der Bebauung zur Strunde solle aus Gründen des Naturschutzes und des Hochwasserschutzes (fast tiefster Punkt der Stadt Bergisch Gladbach) möglichst groß sein. Dies habe eine Begehung nach dem Hochwasser vom 20.06.2013 verdeutlicht.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die vom Einwander angeregte fußläufige Verbindung sowie Durchfahrbarkeit für Radfahrer von den Ortsteilen Gierath und Schlodderdich in Richtung Gronau wird im bestehenden Bebauungsplansentwurf bereits durch verschiedene Ausweisungen gewährleistet. Zum einen besteht eine Verbindung über die öffentlichen Verkehrsflächen. Die von Süden („Am Dännekamp“) kommende geplante Erschließungsstraße wird durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gflr 1 und gflr 2) mit dem von Norden kommenden Kradepohlmühlenweg verbunden. Zum anderen sind weitere Wegeverbindungen im Nordwesten des Plangebietes sowie über die öffentliche Grünfläche in Richtung Gronau vorgesehen. Die Fortführung der Wege wird jeweils über entsprechende Gehrechte gesichert.

Eine generelle Durchfahrbarkeit für den motorisierten Allgemeinverkehr zwischen der Straße „Am Dännekamp“ und dem Kradepohlmühlenweg ist bis auf Ausnahme- und Notfälle nicht vorgesehen. Im Falle der die Erschließungsstraßen verbindenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gflr 1 gehören hierzu aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung Lieferverkehr, Umzugswagen, Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, im Falle der die Erschließungsstraßen verbindenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gflr 2 (Platzfläche vor der Seniorenpflegeeinrichtung) nur Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge bzw. der sehr selten anzunehmende Fall eines Sattelschleppers. Grundsätzlich sind die beiden Wendeanlagen der Erschließungsstraßen so dimensioniert, dass kleinere LKW hier wenden können. Im städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag werden entsprechende Regelungen zu den Ausnahme- und Notfällen getroffen.

Für das benachbarte Gelände der ehemaligen Firma Türk & Türk bestehen bereits zum jetzigen Zeitpunkt Baurechte nach § 34 Baugesetzbuch (d.h. auch ohne Bebauungsplan). Diese wurden bisher lediglich nicht ausgenutzt. Die Situation des ehemaligen Wachendorff-Geländes ist mit dem bereits umgesetzten Hermann-Löns-Viertel aus städtischer Sicht nicht zu vergleichen. Während im Hermann-Löns-Viertel eine komplette Neubebauung erfolgte, soll auf dem Wachendorff-Gelände ein Teil der historischen Bausubstanz erhalten und umgenutzt werden. Gerade hierdurch soll eine positive Abgrenzung gegenüber den sonst üblichen Neubaugebieten geschaffen werden. Es wird ein hochwertiges Ambiente angestrebt. Allein die Dimension der historischen Gebäude erfordert und verträgt eine entsprechende Neubebauung als städtebauliches Gegenüber. Während im Kernbereich eine höhere Dichte erwünscht ist und der ruhende Verkehr zugunsten der Bestandsbebauung in einem Sondergebiet konzentriert werden soll, nimmt die Dichte in den Randbereichen des Plangebietes im Übergang zum Naturschutzgebiet bewusst ab. Hier liegt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nur bei 0,4 bzw. 0,5 im Gegensatz zur in der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete. Das Plangebiet ist von großzügigen Grünflächen wie der Teichanlage östlich des Kradepohlmühlweges, dem vorhandenen Grünzug nördlich des Pflegeheims sowie der Strundeau mit einem 15m breiten Gewässerrandstreifen und dem angrenzenden Gierather Wald umgeben. Vor diesem Hintergrund wird die angestrebte Dichte im Bebauungsplan als städtebaulich sinnvoll und verträglich für diesen Standort angesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine 15m breite private Grünfläche als Gewässerrandstreifen entlang der Strunde vor. Hierdurch erhält die Strunde einen ausreichenden Schutzstreifen, der in seiner Breite über den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen von 5m hinausgeht. In Teilbereichen des Plangebietes stehen die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Papierfabrik zurzeit relativ nah an der Strunde (4–8m). Die Bebauung wird in diesem Bereich deutlich zurückgenommen. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes enthält der Bebauungsplan zudem Empfehlungen für Schutzmaßnahmen. Dieser Anregung des Einwenders wird somit aus städtischer Sicht bereits mit dem bestehenden Bebauungsplanentwurf entsprochen.

B 4 Einwenderin mit Schreiben vom 30.06.2013

Kurzfassung

1. In dem mit grünen Pfeilen markierten Gebiet südlich der Strunde seien jegliche Baumaßnahmen zu unterlassen, insbesondere eine Fußgängeranbindung und eine Abwasserentsorgung aus dem Wachendorff-Gelände, da sich der Wildwechsel aufgrund weiterer Bebauung an der Gierather Straße hierhin verlagert habe.

Etwaige Korrekturen am Flusslauf der Strunde im Bereich des ehemaligen Wachendorffwehrs (Verlagerung des Bachbetts nach Osten zugunsten der geplanten Bebauung) dürften nicht zulasten des Naturschutzgebietes (NSG) gehen.

Der „Lagerplatz“ mit dem (illegal?) verfüllten Teich östlich des Plangebietes gehöre zum NSG. Es wird gefordert, den im Bebauungsplan vorgesehenen Gewässerrandstreifen entlang der Strunde auf das Gebiet des ehemaligen Teiches auszudehnen. Die Einwenderin schließt sich diesbezüglich den Argumenten des BUND (Beschlussvorlage zur Offenlage, Seite 6) an.

Argumente des BUND's aus der Beschlussvorlage zur Offenlage:

„Eine Renaturierung des vor sieben Jahren noch nicht illegal verfüllten Teiches sei natur-

schutzfachlich viel versprechend, selbstverständlich nach abschließender Prüfung der Altlastensituation.“

Es sei angedacht, den im Osten des Plangebietes vorgesehenen Fuß-/Radweg langfristig als Strunderadweg südlich der Tennishalle und des städtischen Bauhofes fortzuführen. Für den nördlich der Strunde gelegenen Teil des NSG sei dies eine nicht zu akzeptierende Beeinträchtigung. Daher sei die geplante Anbindung im Wachendorff-Gelände überflüssig.

2. Um Störungen auf das sensible NSG auszuschließen, sei im südlichen Teil des Bebauungsplanes am Strundeufer eine Riegelbebauung vorzuziehen. Die Einwanderin schließt sich diesbezüglich den Argumenten des RBN (Beschlussvorlage zur Offenlage, Seite 5) an.

Argumente des RBN aus der Beschlussvorlage zur Offenlage:

„Der RBN plädiert nachdrücklich für die Variante, die nach Süden hin eine Riegelbebauung vorsieht. Die in der anderen Variante überlegte Auflockerung des Riegels zugunsten eines Doppelhauses im unmittelbaren Strundeauereich werde abgelehnt – es handle sich um Tabuflächen. Für die Nutzung als privates Grün müsse ein Bebauungsplan Festsetzungen treffen, um etwa die Anlage von Gartenhäusern und Schuppen, Kompostkästen, Ausgänge o.ä. im hinteren Grundstücksbereich auszuschließen. Damit sollen Auswirkungen und Störungen auf das sensible Naturschutzgebiet so weit wie möglich vermieden werden. Jegliche zusätzliche Form der Verbindung des Wachendorff-Geländes mit dem Naturschutzgebiet Kradepohl wird abgelehnt, da der Schutz der Strunde und ihres Umfelds durch einen breiten Puffer aus naturschutzfachlicher Sicht Priorität habe. Der RBN schlägt Abzäunungen oder undurchdringliche Hecken vor, um den Druck auf die sensible und ökologisch bedeutsame Strundeau abzuwehren.“

3. Derzeit werde das Wachendorff-Gelände häufig als Schleichweg zwischen der Straße ‚Am Dännekamp‘ und dem Kradepohlmühlenweg genutzt. Zwischen der nördlichen und südlichen Zufahrt zum Plangebiet solle zukünftig nur eine fußläufige Verbindung bestehen, d.h. der Platz südlich des geplanten Seniorenheims müsse „autofrei“ geplant werden.

Der Grünstreifen mit Fußweg nördlich des Seniorenheims sei so anzulegen, dass für den angrenzenden Bolzplatz keine Beeinträchtigung erfolge.

Der geplante Fußweg an der westlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsplanes solle weiter nach Norden auf der Trasse des vorhandenen Trampelpfades ausgebaut werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zu 1.

Der Bebauungsplan sieht im südöstlichen Bereich ein Gehrecht gr2 zugunsten der Allgemeinheit vor. Dieses dient lediglich dazu, die Möglichkeit für eine Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Naherholungsgebiet Gierather Wald für die Zukunft offen zu halten. Städtebaulich ist eine solche Verbindung wünschenswert. Aufgrund der Lage im Naturschutzgebiet wäre eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erforderlich. Sollten sich im Rahmen von weiteren Entwicklungskonzepten entlang der Strunde Möglichkeiten für eine solche Verbindung ergeben, wären die Trasse und die Weiterführung im jetzigen Plangebiet gesichert. Zurzeit ist eine Weiterführung der Wegeverbindung südlich der Strunde nicht beabsichtigt.

Im Planverfahren gab es kurzzeitig Überlegungen, das Schmutzwasser aus dem Plangebiet in Richtung Südosten zu einem vorhandenen Anschluss in der Straße ‚Am Dännekamp‘ abzuleiten. Diese Überlegung wurde nach genauerer Betrachtung verworfen. Es ist nunmehr geplant, das Schmutzwasser in Richtung Südwesten abzuleiten.

Eine Verlagerung des Bachbetts nach Osten ist und war zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens beabsichtigt. Die Plangebietsgrenze bzw. der Gewässerrandstreifen orientieren sich am tatsächlichen Verlauf der Strunde. Die Strunde befindet sich damit außerhalb des Plangebietes, auch im Bereich des Wachendorffwehres.

Die Aufschüttung des vom Einwender erwähnten Teiches wurde am 22.07.1996 genehmigt. Insofern kann von der Grundstückseigentümerin keine Renaturierung des Teiches gefordert werden. Da die Entwicklung der Fläche lange Zeit unklar war, wurde sie bereits nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Der Gewässerrandstreifen sollte nur dort ausgewiesen werden, wo auch die angrenzende Nutzung planerisch geregelt wird. Dies ist hier nicht der Fall.

Mit dem Strunderadweg wird eine überörtliche Wegeverbindung entlang der Strunde von der Quelle bis zur Mündung angestrebt, die im Rahmen der Regionale 2010 als gemeinsames Projekt der Städte Köln und Bergisch Gladbach entwickelt wurde. Die Konzeption sieht – wie vom Einwender beschrieben – eine Führung des Weges südlich der Tennishalle und des städtischen Bauhofes vor. Die Untere Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises hat bereits am 05.06.2009 eine landschaftsrechtliche Befreiung für die Errichtung des Weges im bzw. am Rande des Naturschutzgebietes erteilt und hierfür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Insofern sichert der im Bebauungsplan im Südosten ausgewiesene öffentliche Fuß-/Radweg einen Teil der geplanten Trassenführung. Der Weg führt zudem zur historischen Wehranlage der ehemaligen Fabrik Wachendorff und bietet hier die Möglichkeit Industriege-schichte zu dokumentieren.

Zu 2.

Der Vorentwurf zeigt für das südliche Baufeld keine Doppelhausbebauung, sondern Geschosswohnungsbau. Innerhalb des im Bebauungsplan festgelegten Baufeldes wird sowohl eine aufgelockerte Bebauung als auch eine Riegelbebauung ermöglicht, um im Rahmen der Vermarktung auf Seiten des Investors flexibel reagieren zu können. Der Bau von Doppelhäusern ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im südlichen Baufeld aufgrund der vorgesehenen Gesamtkonzeption (Erschließung über Tiefgarage, Grundstückszuschnitt, Form der Baumasse etc.) sehr unwahrscheinlich, so dass die unerwünschten Nutzungen innerhalb der Grünfläche nicht zu befürchten sind. Zudem wird im Bebauungsplan eine Maßnahme zum Schutz vor Hochwasser in Form einer Aufschüttung oder einer Mauer empfohlen (siehe unten), die eine Trennung von Grünstreifen und Baugebiet unterstützt. Das Baufenster hat einen Mindestabstand von 17-18m zur Strunde. Damit bleibt die geplante Bebauung teilweise weit hinter der derzeit an die Strunde heranragenden Bestandsbebauung zurück. Die Anregung, zur Abschirmung der Strunde eine Hecke anzulegen wird aufgegriffen und im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die Höhe der Hecke wird auf 1,20m begrenzt, um eine soziale Kontrolle durch die angrenzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierdurch wird der Eintrag von Grün- und sonstigen Abfällen vermieden.

Zu 3.

Eine generelle Durchfahrungs-möglichkeit für den motorisierten Allgemeinverkehr zwischen der Straße ‚Am Dännekamp‘ und dem Kradepohlmühlenweg ist bis auf Ausnahme- und Not-

fälle nicht vorgesehen. Im Falle des die Erschließungsstraßen verbindenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gflr 1 gehören hierzu aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung Lieferverkehr, Umzugswagen, Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, im Falle des die Erschließungsstraßen verbindenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gflr 2 (Platzfläche vor der Seniorenpflegeeinrichtung) nur Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge bzw. der höchst seltene Fall eines Sattelschleppers. Grundsätzlich sind die beiden Wendeanlagen der Erschließungsstraßen so dimensioniert, dass kleinere LKW hier wenden können. Im städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag werden entsprechende Regelungen zu den Ausnahme- und Notfällen getroffen.

Der Fußweg nördlich der Seniorenpflegeeinrichtung wird östlich am Bolzplatz vorbeigeführt, so dass der Bolzplatz nicht beeinträchtigt wird.

Die Weiterführung des geplanten Fußweges an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes wird über die Umwandlung eines bestehenden Gehrechtes zugunsten der Anlieger in ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Da die Hauptfußwegeverbindung in Richtung Norden über die öffentliche Grünfläche mit Anschluss an die zentrale Platzfläche und das bauliche markante Kesselhaus verlaufen soll, ist ein zusätzlicher Ausbau der westlichen vorhandenen Wegeverbindung nicht vorgesehen. Es soll lediglich eine vorhandene Wegeverbindung gesichert werden.

T 1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, mit Schreiben vom 06.06.2013

Kurzfassung

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugründeingriffe zu beachten.

Zudem wird auf die Stellungnahme vom 07.12.2010 verwiesen. Diese beinhaltet die gleichen Hinweise wie die Stellungnahme vom 06.06.2013, ist jedoch bezogen auf die Plangebietsabgrenzung zum damaligen Zeitpunkt.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

**T 2 Westnetz GmbH (vorher: RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH),
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, mit Schreiben vom 10.06.2013**

Kurzfassung

Es wird auf die Stellungnahme vom 09.12.2010 verwiesen. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Anregungen.

Kurzfassung Stellungnahme vom 09.12.2010:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im 30m breiten Schutzstreifen (2 x 15m) der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Köln/Mülheim – Untereschbach. Die Leitung ist mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10m erreichen.

Folgender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.“

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Leitung einschließlich Schutzstreifen wurde bereits im Offenlageplan nachrichtlich dargestellt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

T 3 Rheinische NETZGesellschaft mbH, Maarweg 159-161, 50825 Köln, mit Schreiben vom 25.06.2013

Kurzfassung

Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Durch das Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung werde jedoch eine bestehende Stromstation überplant. Für den Fall, dass eine Ersatzstation nicht im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden könne, regt die Rheinische NETZGesellschaft an, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität / Trafo“ in Größe von ca. 5x8m festzusetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zusätzlich durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern seien. Gleiches gelte für die Straßenverkehrsfläche, sofern diese zukünftig nicht im öffentlichen Eigentum stehe.

Die Regelungen zur Wasserschutzgebietszone IIIB der Wassergewinnungsanlage Refrath seien zu beachten.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Da die Ersatzstation aufgrund der erforderlichen Maße sowie aus städtebaulichen Gründen nicht im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden kann bzw. soll, wird die Station nach Abstimmung mit der Rheinischen NETZGesellschaft im geplanten Parkhaus (Sondergebiet 2) untergebracht. Da es sich hierbei um eine private Fläche handelt, ist zur Absicherung des Standortes die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit erforderlich. Diese wurde als Verpflichtung in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Wasserschutzgebiet ist bereits ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

T 4 Rheinisch Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Am Rübzahlwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 04.07.2013

Kurzfassung

Untere Landschaftsbehörde (ULB):

- a) Die Untere Landschaftsbehörde regt an, die gemeinschaftlich genutzten privaten Grün- und Freiflächen so zu gestalten, dass eine soziale Kontrolle möglich ist, um Einträge von Grün- und sonstigen Abfällen zu vermeiden. Auf die Inhalte des Umweltberichtes zu diesem Thema wird hingewiesen und angeregt, diese verbindlich zu machen.
- b) Bezüglich der mit dem Gehrecht gr2 angedeuteten fußläufigen Verbindung durch das Naturschutzgebiet zur Straße „Am Dännekamp“ hin, sei eine Befreiung von den Verboten des im Landschaftsplan „Südkreis“ festgesetzten Naturschutzgebietes erforderlich. Für diese sei ein Gesamtkonzept mit landschaftspflegerischen Begleitplan erforderlich.
- c) Die Untere Landschaftsbehörde regt an, im Bereich der privaten Grünfläche auf die Anpflanzung der nicht heimischen Art *Ribes nigrum* und im Bereich der geplanten Wildgehölzhecke auf die nicht heimische Art *Amelanchier ovalis* zu verzichten. Sofern mit der Festlegung der Pflanzqualitäten der Bäume nicht gestalterische Ziele verfolgt werden, wird empfohlen, eher den Stammumfang 12-14 zu wählen, um das Ausfallrisiko zu mindern.

Artenschutz (wurde mit Schreiben vom 24.07.2013 nachgereicht):

- d) Die vorgelegte Artenschutzprüfung (ASP) wird vorerst als ausreichend betrachtet. Der Gewässerrandstreifen sowie der Pflanzstreifen als Wanderstruktur am östlichen Plangebietsrand werden begrüßt. Es wird die Einhaltung bestimmter artenschutzrechtlich relevanter Nebenbestimmungen gefordert (zeitliche Begrenzung der Rodung von Gehölzen, erneute Kontrolle vor Abbruch bzw. Umnutzung der Gebäude, Schutz vorhandener Amphibien und Laichgewässer während der Bauphase, Artenschutzprüfung für Fußweg südlich der Strunde, allgemeiner Hinweis zum Tötungs- und Störungsverbot). Sodann bestünden keine Bedenken gegen die Planung.

Untere Umweltschutzbehörde (UUB):

Oberflächengewässer

- e) Die Untere Umweltschutzbehörde weist darauf hin, dass bauliche Anlagen, wie z.B. auch Anschüttungen, Zäune, Befestigungen mit Rasengittersteinen oder Mauern, innerhalb des 15m breiten Grünstreifens an der Strunde nicht zulässig seien. Anpflanzungen und Pflege seien mit dem Strundeverband abzustimmen. Eine naturnahe Gewässerentwicklung besitze in diesem Fall einen großen Stellenwert. Veränderungen, die eine eigendynamische Entwicklung des Gewässers einschränken könnten, sind mit der UUB abzustimmen. Eine Beschädigung oder Beeinträchtigung der vorhandenen bachbegleitenden Baum- und Strauchflur sei zu vermeiden.
- f) Die Weiterführung des geplanten Gehrechtes südlich der Strunde und/oder die Errichtung einer Brücke über die Strunde seien im Vorfeld mit der UUB abzustimmen.

Hochwasserschutz

- g) Überflutungsflächen im Fall eines HQ 100 (Stand 04/2013) befinden sich lediglich außerhalb geplanter Bauflächen (Grünfläche). Das Gelände liege jedoch laut wasserwirtschaftlichem Fachbeitrag des Ing.-Büros Fischer nur wenige Zentimeter über der Wasserspiegellage des HQ 100. Bei einem EHQ (extremen Hochwasser, Stand 04/2013) würden jedoch weite Teile der geplanten Bebauung überflutet. Da die Hochwasserszenarien von idealisierten Bedingungen ausgehen, könne es z.B. im Falle einer Verklausung (*Anmerkung: d.h. eines Verschlusses durch Treibgut oder Totholz*) vor der westlich vorhandenen Brücke zu einem Rückstau kommen, der das Überflutungsrisiko oberhalb erhöhe. Neben den beiden vom Ing.-Büro Fischer vorgeschlagenen Varianten zum Hochwasserschutz (L-Steinmauer und Geländeerhöhung) würden die als optional dargestellten Maßnahmen (Uferabtrag und Sohlgleite) als zusätzliche Hochwasserschutz-/Gewässerentwicklungsmaßnahmen von der UUB begrüßt, sofern hierbei auch gewässerökologische Ziele Berücksichtigung fänden. Die beiden Varianten zum Hochwasserschutz seien außerhalb des 15m breiten Grünstreifens nördlich der Strunde anzuordnen. Die UUB weist hier auf eine Inkohärenz zwischen der Begründung zum B-Plan und dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag hin. Während die Begründung auf S. 29 ausführe, dass die Fläche von jeglicher Nutzung und baulichen Anlagen freizuhalten sei, sehe der Fachbeitrag die möglichen Hochwasserschutzvarianten gänzlich bzw. teilweise im Grünstreifen vor.

Wasserschutzgebiet

- h) Die Regelungen zum Wasserschutzgebiet IIIB der Wassergewinnungsanlage Refrath seien zu beachten.

Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr:

- i) Wegen fehlender Angaben zum Umfang der Wohneinheiten und zur Größe der gewerblichen Bebauung sei keine Aussage möglich, ob die vorgesehenen Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum ausreichen.
- j) Laut Ziffer 7.1.6, Absatz 4 sei eine neue Erschließungsstraße von Süden in einer Breite von 8,75m geplant. Vorgesehen seien beidseitige Gehwege und ein Begegnungsverkehr PKW/LKW. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte bei der Erschließung eines Ge-

werbegebietes die Straßenbreite – neben den beidseitigen Gehwegen – einen Begegnungsverkehr LKW/LKW ermöglichen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a) Es ist beabsichtigt, zur Abschirmung der Strundeau eine Hecke am nördlichen Rand des Grünstreifens anzulegen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die Höhe der Hecke wird auf 1,20m begrenzt, um eine soziale Kontrolle durch die angrenzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Hierdurch wird der Eintrag von Grün- und sonstigen Abfällen vermieden.
- b) Der Hinweis des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Das im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehene Gehrecht gr2 zugunsten der Allgemeinheit dient dazu, die Möglichkeit für eine Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Naherholungsgebiet Gierather Wald für die Zukunft offen zu halten. Städtebaulich ist eine solche Verbindung wünschenswert. Aufgrund der Lage im Naturschutzgebiet wäre eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erforderlich. Sollten sich im Rahmen von weiteren Entwicklungskonzepten entlang der Strunde Möglichkeiten für eine solche Verbindung ergeben, wären die Trasse und die Weiterführung im jetzigen Plangebiet gesichert. Zurzeit ist eine Weiterführung der Wegeverbindung südlich der Strunde nicht beabsichtigt.
- c) Bei den genannten Arten *Ribes nigrum* und *Amelanchier ovalis* handelt es sich laut Auskunft des Fachbereiches Umweltschutz um einheimische und standortgerechte Arten. Die Nennung in der Pflanzliste wird daher beibehalten. Da ein Stammumfang von 16-18 cm bereits mehr gestalterische Qualität hat, wird auch an dieser Vorgabe festgehalten.
- d) Die Aussagen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der erneuten Kontrolle vor Abbruch/Umnutzung der Gebäude wurde ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Die übrigen Punkte weisen auf gesetzliche Bestimmungen hin, die ohnehin anzuwenden sind oder das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren betreffen.
- e) Bezüglich der Zulässigkeit von Anschüttungen, Mauern etc. innerhalb des Grünstreifens wird auf Punkt g) verwiesen.
Der Erhalt der bachbegleitenden Baum- und Strauchflur ist in Nr. 9 der Textlichen Festsetzungen geregelt und wird zusätzlich über den städtebaulichen Vertrag gesichert.
- f) Der Hinweis des Einwenders wird zur Kenntnis genommen.
- g) Zwar befinden sich die geplanten Bauflächen nicht innerhalb der Überflutungsflächen im Falle eines HQ 100. Da jedoch das Gelände nur wenige Zentimeter über der Wasserspiegellage des HQ 100 liegt, und es – wie vom Kreis angesprochen – z.B. im Falle eines extremen Hochwassers oder einer Verklausung trotzdem zu Überflutungen kommen kann, wurden im Bebauungsplan dennoch Empfehlungen für Hochwasserschutzmaßnahmen ausgesprochen und als Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Zusätzliche Hochwasserschutz-/ Gewässerentwicklungsmaßnahmen wie der vorgeschlagene Uferabtrag oder die Sohlgleite können im Rahmen der Umsetzung der empfohlenen Schutzmaßnahmen abgestimmt werden.
Die Aussage, dass „die Fläche (des 15m breiten Grünstreifens entlang der Strunde) von

jeglicher Nutzung und baulichen Anlagen freizuhalten sei“, ist eine Forderung aus dem Umweltbericht im Teil II der Begründung, welche grundsätzlich auch umgesetzt werden soll. Eine Ausnahme hierbei bilden jedoch die Maßnahmen für den Hochwasserschutz. In Vorbesprechungen zum Thema Hochwasserschutz wurde mit der Unteren Umweltschutzbehörde des Kreises abgestimmt, dass die lokalen Schutzmaßnahmen wie z.B. eine Mauer oder Aufschüttung innerhalb der Grünfläche erfolgen können, jedoch möglichst weit vom Gewässer entfernt (siehe Gesprächsvermerk vom 22.08.2012, welcher der Unteren Umweltschutzbehörde vorliegt). Aufgrund der Notwendigkeit und der hohen Bedeutung des Hochwasserschutzes soll hieran festgehalten werden. Der Hinweis des Kreises auf eine Inkohärenz zwischen der Begründung zum Bebauungsplan und dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag ist nachvollziehbar. Die Begründung wird im städtebaulichen Teil I durch eine Abwägung der Umweltbelange mit den Belangen des Hochwasserschutzes unter Punkt 7.1.8 ergänzt und die Inkohärenz damit beseitigt.

- h) Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.
- i) Die öffentlichen Verkehrsflächen bieten aufgrund ihrer Breite ausreichend Möglichkeiten für die Errichtung öffentlicher Stellplätze (ca. 40) in Senkrechtaufstellung. Bei ca. 120 geplanten Wohn-/Gewerbeeinheiten im Mischgebiet läge der Anteil öffentlicher Stellplätze somit bei ca. einem Drittel. Darüber hinaus bietet das geplante Parkhaus eine Vielzahl an Stellplätzen (beispielsweise auch für die Seniorenpflegeeinrichtung).
- j) Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet wurde zugunsten eines Sondergebietes Pflegeheim aufgegeben. Das übrige Plangebiet weist als Art der Nutzung Mischgebiet aus. Die erforderliche Breite der neuen Erschließungsstraße richtet sich damit nicht nach der Erschließung für ein Gewerbegebiet und ist ausreichend.

T 5 IHK Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen, mit Schreiben vom 05.07.2013

Kurzfassung

Das im Sondergebiet SO 2 geplante Parkhaus sei zu begrüßen, da hierdurch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der durch die geplanten Nutzungen entstehe, gewährleistet werde. Dies verhindere ein Zuparken der Verkehrswege mit dem damit verbundenen Erscheinungsbild im Viertel.

Es wird ebenfalls begrüßt, dass durch die lärmabschirmende Funktion des Parkhauses auf die außerhalb des Plangebietes vorhandene Festhalle Rücksicht genommen werde.

Allerdings stelle das Parkhaus auch eine eigene Lärmquelle für das Plangebiet dar, so dass laut Begründung des Bebauungsplanes (S. 18) die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in den Gebieten MI 1-3 aufgrund der Ausschöpfung von Lärm-Richtwerten eingeschränkt seien und für künftige Betriebe monetärer und/oder organisatorischer Mehraufwand entstände.

Es wird begrüßt, dass das Plangebiet um die nordöstlich gelegenen, gewerblichen Grundstücke verkleinert wurde und die dort seit ca. 20 Jahren vorhandenen gewerblichen Nutzungen dadurch erhalten bleiben und gesichert werden können.

Die weiteren Ausführungen der IHK betreffen in erster Linie den Flächennutzungsplan. Es wird auf die entsprechende Vorlage in gleicher Sitzung verwiesen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Aussagen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass das Parkhaus neben seiner lärmabschirmenden und aufgrund der Konzentration des ruhenden Verkehrs lärm mindernden Funktion auch eine eigene Lärmquelle darstellt und die Richtwerte für Mischgebiete im näheren Umfeld ausschöpft. Hiervon sind jedoch nur die unmittelbar benachbarten Gebäude bzw. deren Nutzungen betroffen, nicht das vollständige MI 1-3. Der monetäre und/oder organisatorische Mehraufwand für künftige ansiedlungswillige Betriebe kann – je nach Betriebsart – eventuell auftreten, muss aber nicht. Da das komplette Plangebiet derzeit einem Eigentümer zuzuordnen ist, liegen die Vorteile und eventuellen Nachteile des Parkhauses in einer Hand. Um ein geringeres Emissionskontingent einzuhalten, wäre zudem ein baulich geschlossenes Parkhaus erforderlich, welches jedoch aus anderen Gründen (Belüftung, Angsträume etc.) vermieden werden soll.

Zu II.

Für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – bzw. zur Sicherung der damit verfolgten städtebaulichen Ziele wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt geschlossen.

Der Vertrag enthält folgende Regelungen:

- Teil I: Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen in der privaten Grünfläche sowie im Teilbereich 3 des Mischgebietes (MI 3),
- Teil II: Erhalt von Bestandsgebäuden im Teilbereich 2 des Mischgebietes (MI 2),
- Teil III: Begründung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Sicherung der Fortführung von Fußwegen sowie Sicherung von Versorgungsanlagen (Trafostation) sowie
- Teil IV: Sonstige Regelungen, Schlussbestimmungen (Rechtsnachfolge, Haftung etc.).

Eine Kopie des städtebaulichen Vertrages ist den Fraktionen zugegangen.

Zu III.

Die Textlichen Festsetzungen wurden aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung um einen Hinweis zu Kampfmittelfunden, zum Artenschutz sowie zum städtebaulichen Vertrag ergänzt und hinsichtlich der zwischenzeitlich erfolgten vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Strunde angepasst. Um die Änderungen / Ergänzungen nachvollziehen zu können, sind sie in den Textlichen Festsetzungen der Vorlage kursiv dargestellt. In der Planzeichnung wurde im Bereich des Pfortnerhäuschens am Kradepohlsmühlenweg die Fläche innerhalb der Baugrenze korrekterweise als Mischgebiet anstatt als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Begründung wurde in wenigen Punkten ergänzt bzw. geändert.

Da die Änderungen in Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung allein redaktionellen, hinweislichen oder klarstellenden Charakter besitzen, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – als Satzung be-

geschlossen werden.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes
- Textliche Festsetzungen, Stand Satzungsbeschluss
- Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB