

Zu II.

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5434 - Landschaftsverband - hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 12.05.2011 in der Zeit vom 12.12.11 bis einschließlich 13.01.12 öffentlich ausgelegen. Im Zeitraum der **ersten Offenlage** gingen 11 Stellungnahmen von Bürgern ein. Alle Anregungen und Stellungnahmen sind als Kopie den Fraktionen zugegangen.

Während der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden von **Bürgern** folgende Anregungen vorgebracht und **vom Rat in seiner Sitzung am 03.07.2012, wie im Folgenden dargestellt, abgewogen**

Wie in der Beschlussvorlage dargestellt, werden die Anregungen und Stellungnahmen des Bürgermeisters gleichlautend erneut zum Beschluss vorgelegt.

B 1 mit Schreiben vom 29.12.2011

Kurzfassung

Die Planung der Bebauung an der Kölner Straße erscheint mit einer Größenordnung von 5 Geschossen unangebracht.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. 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 entlang der Kölner Straße eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und für ein Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von maximal 16 m gewählt. Der Bereich für technische Aufbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zwischen der ersten und zweiten Offenlage wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Durch die weitere Staffelung der Gebäudehöhen im östlich an das Mischgebiet anschließenden Allgemeine Wohngebiet bildet die geplante Bebauung einen schrittweisen Übergang zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Im Sinne einer flächensparenden Planung wäre eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung an so zentraler Stelle städtebaulich nicht vertretbar.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl** (GRZ) eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch eine gemischte Bebauung an der Kölner Straße Rechnung getragen.

B 2 mit Schreiben vom 30.12.2011

Kurzfassung

- a. Schutz und Entlastung der Anwohner vor Lärmbelästigung werden eingefordert
- b. Es wird befürchtet, dass die Lärmbelästigung durch Reflexion am geplanten Gebäudekomplex ebenso zunimmt wie Pkw- und Lkw-Rückstau, verursacht durch Straßenbahn und Ampel, was den Wohnwert herabsetzt und die Gesundheit der Anwohner gefährdet.
- c. Forderung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Geschwindigkeitsbegrenzungen
- d. Ein Gebäudekomplex mit einer Länge von 50 m ist der bisherigen Bebauung nicht angepasst. Er liegt zu dicht an der Straße und ist mit 5 Stockwerken zu hoch.
- e. Die zu dichte Bebauung auf Kleinstgrundstücken ist nicht dem Umfeld der bisherigen Häuser in der Nachbarschaft angepasst.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Mit Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. In der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten schalltechnischen Untersuchung wurden diese berücksichtigt. Die Auswirkungen können zum einen aus der Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe der Straße resultieren. Über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärsituation im Umfeld besagt das Gutachten, dass infolge des durch das Bauvorhaben bedingten Ziel- und Quellverkehrs sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal 0,3 dB tags/nachts ergibt. Hierbei handelt es sich um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Eine Gefährdung der Gesundheit der Anwohner besteht nicht. Insgesamt liegen nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitergehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht rechtfertigt
- b. Die Planung der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes beruht 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 Begrenzung von Geschwindigkeiten kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Anregung ist an die zuständige Fachaufgabe weitergeleitet worden.
- c. Unter Zugrundelegung der vom Planungsausschuss beschlossenen Vorentwurfsplanung wurde das Konzept mit einer gemischten Bebauungsstruktur in den Rechtsplanentwurf übernommen. 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 entlang der Kölner Straße eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und für ein Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von maximal 16 m gewählt. . Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zwischen der ersten und zweiten Offenlage wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m

reduziert.

Gleichzeitig wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl** (GRZ) eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch eine gemischte Bebauung Rechnung getragen.

Weiterhin werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. In Anlehnung an die angrenzenden Gebäude sind im 'Mischgebiet', entlang der Kölner Straße, die Baufluchten der angrenzenden Gebäude aufgenommen worden. Durch einen Rücksprung wird der öffentliche Raum, auch im Hinblick auf die Einmündung der Planstraße, erweitert.

- d. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen und die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl** (GRZ) eindeutig bestimmt. Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem städtebaulichen Ziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen

B 3 mit Schreiben vom 03.01.2012

Kurzfassung

- a. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück des LVR fügt sich nicht in das bestehende Umfeld ein - bei den angrenzenden Wohnbebauungen handelt es sich um Ein- bis Zweifamilienhäuser. Es besteht kein angemessenes Verhältnis von Personen pro m² zum angrenzenden Wohnbereich zum geplanten Wohnbereich. Es wird eine Reduzierung der Bauungsdichte gefordert.
- b. Forderung einer Reduzierung der. Es sollen keine Dachwohnungen entstehen, die nicht als Geschosse aufgeführt werden.
- c. Es besteht ein großer Eingriff in die Privatsphäre durch Blick in die Gärten aus der geplanten Bebauungshöhe - auch durch Bäume und Pflanzen kann man sich nicht schützen.
- d. Es wird der Erhalt der an das Grundstück Freiheit 13 angrenzenden Bäume (Kirche / Eiche) und Erhalt möglichst vieler Bäume gefordert.
- e. Forderung zur Reduzierung der Bebauungsdichte, so dass auf jedem Grundstück auch mind. 1 Stellplatz zur Verfügung steht. Für Besucherparkplätze ist kein Platz - das geht auf Kosten der Wohn- und Lebensqualität.
- f. Der Ausbau der Planstraße³ wird abgelehnt.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch- und Wohnnutzungen. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan bereits auf Anregung des Planungsausschusses um ein Gebäude aus dem Gebäudekomplex parallel zur Bahntrasse reduziert.
Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen und flächensparenden baulichen Verdichtung und der zentrennahen Lage ist die vorgesehene Baudichte städtebaulich vertretbar.
- b. Um die optischen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu minimieren, sieht der

Bebauungsplan sowohl für das Mischgebiet an der Kölner Straße als auch für die Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Höhenbegrenzung der Gebäude vor. Im Baugenehmigungsverfahren greifen darüber hinausgehend die Abstandsregeln der Landesbauordnung. Das Gebäude an der Kölner Straße ist mit einer max. Höhe von 13 m und einem Staffelgeschoss mit einer max. Höhe von 16 m geplant. Das Staffelgeschoss tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück und ist daher nicht in vollem Umfang wahrnehmbar. Der Bereich für technische Aufbauten, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m tritt ebenfalls von der Kölner Straße aus gesehen zurück. . Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zwischen der ersten und zweiten Offenlage wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert.

Am Ende der geplanten Zufahrtsstraße ist ein Gebäuderiegel mit zwei Mehrfamilienhäusern mit einer max. Gebäudehöhe von 10,7 m und einem Staffelgeschoss mit einer max. Gebäudehöhe von 14,3 m geplant. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss zurückspringen, so dass ein gegliederter Abschluss entsteht.

Im Anschluss an die Mehrfamilienhäuser sind 19 Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser geplant. Die Gebäude werden in gestaffelter Höhe errichtet. Dabei sind die Straßenfronten mit einer max. Gebäudehöhe von 11,5 m und die Gartenseiten mit einer max. Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen bildet die geplante Bebauung einen Übergang zur ein - bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Im Sinne einer flächensparenden Planung wäre eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung an so zentraler Stelle städtebaulich nicht vertretbar.

- c. 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, kann ein Blick in die angrenzenden Gärten nicht komplett vermieden werden. Jedoch wird ein Abstand zwischen der neu geplanten Bebauung zu den angrenzenden Gärten der Grundstücke an der 'Freiheit' mit einem Abstand von mindestens 20 m, einschließlich einer Begrünung als ausreichend erachtet.
- d. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. 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 wurden entsprechende Gutachten erstellt, welche die relevanten Belange darstellen und daraufhin im Rechtsplanentwurf Berücksichtigung gefunden haben. So weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese stadtbildprägend sind, hohe ökologische und artenschutzrechtliche Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen haben und der Verbesserung der kleinklimatischen Situation dienen, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan dargestellten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Weiterhin wurde zwischenzeitlich ein Entwurf für die öffentliche Grünfläche erstellt, welcher Teil des zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrages wird. Dieser sieht entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine freiwachsende Hecke sowie die weitgehende Erhaltung von Bestandsbäumen vor.
- e. Der Rechtsplanentwurf berücksichtigt, das in den Bauanträgen für Reihen- und Doppelhäuser - unter Beachtung der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr - ein

'echter' und ein 'gefangener' Stellplatz nachgewiesen werden muss. Somit setzt er für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1 - WA 2 fest, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der im Plan festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Ga), innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig sind. Die hintere Baugrenze darf um bis zu 3 m überschritten werden. Die der Straße zugewandten Grundstücksbereiche sollen somit von einer unkontrollierten Bebauung mit Garagen- und Carportanlagen freigehalten werden, um einen großzügigen und offenen Erschließungscharakter der Anliegerstraße zu gewährleisten. Hier sind lediglich nicht-überdachte Stellplätze zulässig.

Für das Mischgebiet (MI) und das Allgemeine Wohngebiet WA 3 setzt der Bebauungsplan fest, dass Tiefgaragen nur innerhalb der im Plan festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage) zulässig sind. Die Festsetzung beinhaltet die Zielsetzung, die Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der verbleibenden Freiflächen zu gewährleisten. Des Weiteren wird das Wohnumfeld der Neubebauung vor Lärmeinwirkungen von ebenerdigen Parkplätzen geschützt, durch ausreichende Freiflächen attraktiviert und so eine hohe Wohnqualität sichergestellt.

Weiterhin sieht der Rechtsplanentwurf Erschließungsstraßen mit einer Breite von 6 m vor. Sie sind damit für die Zahl der darüber angebotenen Wohneinheiten ausreichend bemessen. Innerhalb dieser Planstraßen ist auch die Anlage von Stellplätzen (Längsparken entlang der Planstraße 3) vorgesehen. Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse bei gleichzeitig geringster möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden.

- f. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt neben der vorhandenen Kölner Straße über die im Bebauungsplan festgesetzten, von der Kölner Straße ausgehenden Erschließungsstraßen. Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit soll als Option für einen späteren Zeitpunkt durch die Planstraße 3 optional ermöglicht werden. Hierdurch sollen einzelne Erschließungsstiche von der Kölner Straße aus, für die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereiche - und somit einen erhöhten Erschließungsaufwand - vermieden werden.

B 4 mit Schreiben vom 06.01.2012

Kurzfassung

- a. Der Standort des Blockheizkraftwerkes am Rande des Gebietes, angrenzend an die Nachbarwohnbebauung wird kritisiert. Eine Auseinandersetzung mit der Frage, wieso es ausgerechnet unmittelbar neben die vorhandene Wohnbebauung gestellt werden muss, findet nicht statt.
- b. Das Luftschadstoffgutachten beruft sich lediglich auf Aussagen eines Herstellers für ein Blockheizkraftwerk und ist somit unbrauchbar. Es finden Werte eines 'baugleichen' BHKW's Verwendung. Es findet sich auch keine Präzisierung des BHKW's in der Aufzählung des Inhaltes des städtebaulichen Vertrages wieder. Auch gibt es keinen ersichtlichen Grund, dass bei einer Überplanung einer Fläche solcher Größe eine die Bewohner der Nachbargrundstücke mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht unerheblich belästigende Anlage ausgerechnet am Rande des Gebietes, zu angrenzender Wohnbebauung hin angeordnet wird.
- c. Obwohl es sich um eine Angebotsplanung handelt, wird der Eindruck erweckt, als könne man mit den Mitteln der in einem normalen Bebauungsplan anzuwendenden Planzeichenverordnung die Errichtung eines Gebäudes mit einer ganz bestimmten, im Einzelnen definierten Nutzung festschreiben.

- d. Der gesamte Verkehr - des Kompetenzzentrums sowie der Wohnbebauung - wird am Grundstück Kölner Straße 55 vorbeigeführt, ohne dass eine planerische Notwendigkeit dafür zu erkennen ist. Dies sollte nicht nur im Interesse der Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zur Errichtung eines großen Gebäudes geschehen. Eine planerische Alternative wäre eine Erschließung in der Mitte des Grundstückes. Auch kann die Tiefgarage des 'Medizinischen Kompetenzzentrums' nur durch das Umfahren von 3 Seiten des Gebäudes erreicht werden.
- e. Beanstandung der zu hohen Ausnutzbarkeit des Bereiches angrenzend an die Kölner Straße.
- f. Beanstandet wird ebenfalls die intensive Ausnutzung des rückwärtigen Bereiches. Diese intensive Ausnutzung ist während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beanstandet worden, geändert hat sich daran im Ergebnis nichts.
- g. Der Bebauungsplan soll mit seiner Straßenführung die Vorgabe für spätere Planungen im nördlich angrenzenden Blockinnenbereich geben. Diesen Absichten wird widersprochen. Diese Planung schafft Vorgaben, welche weitere denkbare Alternativen ausschließen.
- h. Im Interesse maximaler Ausnutzung der Fläche wird der den Planbereich im Nordosten begrenzende Grünstreifen äußerst knapp gehalten. Angesichts der umfassenden Erschließungsfunktion der Planstraße 1 ist es eine Rücksichtslosigkeit, die Erschließungsstraße ohne jegliche Abschirmung unmittelbar an der Grenze zur nächstgelegenen Wohnbebauung entlang zu führen. Der Verkehr sowie mit laufendem Motor stehende Fahrzeuge und deren Immissionen sind für die nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht zumutbar
- i. Im Schallschutzgutachten gibt es keinen Immissionspunkt auf dem nördlich angrenzenden Grundstück der Kölner Straße. Nicht nur der das Grundstück des LVR verlassende Verkehr, sondern auch die von der nordöstlichen Fassade des medizinischen Kompetenzzentrums ausgehenden Reflexionen des auf der Kölner Straße stattfindenden Verkehrs sind zu berücksichtigen.
- j. Das Medizinische Kompetenzzentrum ist in seiner Längen- und Tiefen- und Höhenausdehnung zu groß. Die südlich angrenzende Bebauung ist eher kleinteilig und besteht aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist diesbezüglich unzureichend.
- k. Der dichte Baumbestand dieses Bereiches der Kölner Straße wird zerstört.
- l. Die Höhe des zwischen den Planstraßen 1, 2 und 3 geplanten Gebäudes sprengt mit seiner Höhe das in der Umgebung anzutreffende Maß. Ausgerechnet diese Gebäude soll- ausschließlich im Interesse maximaler Ausnutzung der Fläche auf Kosten des Grünstreifens bis kurz vor die Grenze des Planbereiches gebaut werden.
- m. Mit dieser Planung werden störende Bestandteile (BHKW; Erschließungsstraße) dorthin gelegt, wo sie die Ausnutzbarkeit der Gesamtfläche am wenigsten tangieren, aber ausschließlich zu Lasten der unmittelbaren Angrenzer gehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Der Rechtsplanentwurf sieht zur dezentralen Energieversorgung des Plangebietes im Zufahrtsbereich zur Kölner Straße ein Blockheizkraftwerk vor. Hierfür ist ein garagenförmiges Gebäude in einer Größe von ca. 6 m x 6 m erforderlich. Gleichzeitig wird die Verlegung der zurzeit bestehenden Transformatorenanlage an der Kölner Straße unumgänglich, woraufhin sich eine Zusammenlegung der beiden Versorgungsanlagen anbietet. Nach Prüfung verschiedener Standorte wurde der im Rechtsplan vorgesehene Standort als am zweckmäßigsten erachtet, da u. a. die Trafostation möglichst nah am zurzeit bestehenden Standort verbleiben sollte. Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, wurde die vorgesehene

Versorgungsfläche mit einer abstandwahrenden Grünfläche von der Nachbarbebauung abgerückt. Gleichzeitig wurde die zum Rechtsplan erstellte Luftschadstoff- und Lärmuntersuchung bzgl. des Blockheizkraftwerkes ergänzt. Die angrenzende Nachbarbebauung wird aufgrund der Blockheizkraftwerkemissionen zwischen 0,1 und 0,2µg/m³ NO₂ zusätzlich belastet. Dabei bleiben die Grenzwerte an diesem Ort weiterhin unterschritten. Laut Schalltechnischer Beurteilung des Blockheizkraftwerkes werden die anteiligen Immissionsrichtwerte für 'Allgemeine Wohngebiete' und 'Mischgebiete' tags und nachts eingehalten. Gleiches gilt für kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen. Aufgrund der Nähe zur Bebauung wird die fachlich einwandfreie Ausführung und Schalldämpfung im zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

- b. Es ist Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten. Für die Luftschadstoffuntersuchung konnten durch den Betreiber RheinEnergie AG Messwerte von einem baugleichen Blockheizkraftwerktyp geliefert werden. Auf Grundlage dieser Messwerte erfolgte eine Immissionsberechnung für das Blockheizkraftwerk. Die Ermittlung der Luftschadstoffproblematik wurde auf Basis einer Luftschadstoffausbreitungsberechnung getroffen. Diese Vorgehensweise ist üblich und stellt keine Ausnahme dar. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen für das geplante Blockheizkraftwerk stellen für die angrenzende Nachbarbebauung eine zusätzliche Belastung zwischen 0,1 und 0,2µg/m³ NO₂ dar. Dabei bleiben die Grenzwerte an diesem Ort weiterhin unterschritten. Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden wird weiterhin im städtebaulichen Vertrag die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und die Ableitbedingungen für Schadstoffe ausgehend vom Blockheizkraftwerk geregelt werden.

Für den Standort eines Blockheizkraftwerks oder eine Trafostandort bedarf es einiger Voraussetzungen, u.a. Vorgaben über Flächengrößen oder die Zugänglichkeit von drei Seiten. Unter Zugrundelegung dieser Voraussetzungen wurde der im Rechtsplanentwurf vorgesehene Standort für Versorgungsanlagen gewählt.

- c. Die Aufstellung des BP Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da Planungsrecht für benötigten Mischgebietsflächen und Wohnbauflächen in einer so stadtteilzentrennahen Lage notwendig ist, und städtebauliche Missstände durch die zurzeit brachliegenden Fläche der ehemaligen Straßenbaumeisterei des Landschaftsverbandes behoben werden sollen. Ein Bebauungsplan ist ein Angebotsplan. Daher gibt ein Bebauungsplan auch nur den Rahmen für zukünftige Nutzungen vor. Selten sind zukünftige Nutzer, wie im vorliegenden Fall, schon bekannt, so dass auch auf die Zulässigkeit von eventuell zukünftigen Bauvorhaben speziell eingegangen werden kann. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist entlang der Kölner Straße gemischte Bauflächen aus, für das Plangebiet selbst 'Sonderbaufläche' bzw. 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'. Entlang der Straße 'Freiheit' sieht er Wohnbaufläche vor. Nachdem die ehemalige Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes das Grundstück verlassen hat, wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Städtebauliche Zielsetzung ist es seitdem, das Grundstück einer Wohnbebauung bzw. entlang der Kölner Straße einer gemischten Nutzung (Praxen, Büros, Wohnungen) zuzuführen. Ende 2010 hat der Landschaftsverband Rheinland das ca. 11.600 qm große Grundstück in zwei Teilflächen an zwei Gesellschaften verkauft. Die städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen der beiden neuen Eigentümer zur Überplanung ihrer Grundstücke sind bereits in den städtebaulichen Vorentwurf eingeflossen, der wiederum Grundlage für

den Bebauungsplan ist.

Trotz allem bleibt der Bebauungsplan ein Angebotsplan, und falls die zurzeit vorgesehenen Nutzungen nicht umgesetzt werden, bleibt die städtebauliche Zielsetzung zur Erstellung eines Mischgebietes bzw. Wohngebietes bestehen.

- d. Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Hierzu wurden auch unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten dargestellt. Die zurzeit vorgesehene Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Kölner Straße ist als Trennprofil mit einseitigem Gehweg an der nördlichen Plangebietsgrenze geplant. Diese wurde nach der frühzeitigen Beteiligung so ausreichend dimensioniert, dass ein Begegnungsfall Lkw / Pkw möglich ist. Von einer Verschiebung dieses Einmündungsbereiches in südliche Richtung wurde abgesehen, da sie aus verkehrstechnischer Sicht problematisch ist. Zum einen würde der Ein- und Ausfahrtsbereich auf den Aufstellungsbereich des Bahnüberganges der Kölner Straße treffen. Ein Ausfahren aus dem Plangebiet als Linksabbieger Richtung Köln wäre schwierig. Zum anderen würde ein 'versetzter' Kreuzungspunkt mit der 'Graf-Adolf-Straße' und dem Einmündungsbereich ins Plangebiet entstehen, welcher aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewünscht ist. Auch eine Erschließung der Tiefgarage von der Kölner Straße würde die Leistungsfähigkeit der Kölner Straße extrem beeinträchtigen. Aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht sollte an der vorgesehenen Erschließung des Plangebietes festgehalten werden.
- e.) Das Maß der baulichen Nutzung für das 'Mischgebiet' entlang der Kölner Straße wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer zentrennahen Innenverdichtung durch eine gemischte Bebauung Rechnung getragen. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Detail zu steuern, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen, flächensparenden baulichen Verdichtung wurde daher entlang der Kölner Straße eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und für ein Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von maximal 16 m gewählt. Der Bereich für technische Aufbauten, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück. Allerdings wurde zwischen der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung **auf die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert.
- Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann. Es wird bewusst auf die Festsetzung einer Geschosshöhe verzichtet, da diese keinen Aufschluss über die tatsächliche Höhe eines Gebäudes gibt.
- f.) Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Unter Zugrundelegung der vom Planungsausschuss beschlossenen Vorentwurfsplanung wurde das Konzept mit einer gemischten Bebauungsstruktur in den Rechtsplanentwurf übernommen. Jedoch wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Vorentwurf zum Bebauungsplan

auf Anregung des Planungsausschusses um ein Gebäude aus dem Gebäudekomplex parallel zur Bahntrasse reduziert.

Das Maß der baulichen Nutzung für die 'Allgemeinen Wohngebiete' wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Allgemeine Wohngebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer zentrennahen Innenverdichtung durch eine gemischte Bebauung Rechnung getragen.

- g. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt neben der vorhandenen Kölner Straße über die im Bebauungsplan festgesetzten, von der Kölner Straße ausgehenden Erschließungsstraßen. Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit soll als Option für einen späteren Zeitpunkt durch die Planstraße 3 ermöglicht werden. Hierdurch sollen einzelne Erschließungsstiche von der Kölner Straße aus in die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereiche - und somit ein erhöhter Erschließungsaufwand - vermieden werden. Weitere Erschließungsvarianten des Blockinnenbereiches - ausgehend von einer Erschließung aus dem Plangebiet - bleiben jedoch noch offen.
- h. Der Bebauungsplan weist öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Von einer maximalen Ausnutzung der Fläche kann auch insofern nicht gesprochen werden, dass der Rechtsplanentwurf im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein großes neues Grünelement in Form einer öffentlichen Grünfläche vorsieht. Die zurzeit vorgesehene Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Kölner Straße ist ohne Grünstreifen mit einseitigem Gehweg an der nördlichen Plangebietsgrenze geplant. Bezüglich der zu erwartenden Immissionen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - u. a. durch das Gutachterbüro Peutz Consult eine schallimmissionstechnische Untersuchung erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die einwirkenden Verkehrsgeräusche (Straße, Schiene, Fluglärm). Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen. Berücksichtigt wurde hierbei der Straßenverkehr der Kölner Straße, Dariusstraße sowie die Straßenbahnlinie 1. Über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärsituation im Umfeld besagt das Gutachten, dass infolge des durch das Bauvorhaben bedingte Ziel- und Quellverkehrs sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal 0,3 dB tags/nachts ergibt. Hierbei handelt es sich um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Eine Gefährdung der Gesundheit der Anwohner besteht nicht. Insgesamt liegen nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitergehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht rechtfertigt. Die vorhandenen Bäume und anderer Bewuchs bieten hier keinerlei Schutz vor Lärm. Bezüglich Luftschadstoffimmissionen kann eine Begrünung einen wichtigen Beitrag zur Verminderung der Schadstoffbelastung leisten. Eine zu dichte Pflanzung kann

allerdings auch zu einer verminderten Durchmischung der bodennahen Luftschicht und daher zu einer Anreicherung von Luftschadstoffen führen. Hinsichtlich der Wirksamkeit der Filterleistung von Gehölzen besteht aus Sicht von Fachleuten jedoch immer noch großer Untersuchungsbedarf, es kann jedoch inzwischen zu Recht behauptet werden, dass das alleinige Vorhandensein von Bäumen und Bewuchs nicht zwingend mit einer Schadstoffreduzierung einhergeht.

- i. Mit Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. In der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten schalltechnischen Untersuchung wurden diese berücksichtigt. Die Auswirkungen können zum einen aus der Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe der Straße resultieren. Durch das vorgesehene Bauvorhaben werden die Verkehrsmengen der Kölner Straße im worst-case-Fall, wenn der gesamte Ziel- und Quellverkehr als Neuverkehr berücksichtigt wird, um insgesamt 800 Kfz/24h (400 Kfz/ 24h je Richtung) erhöht. Infolge des durch das Bauvorhaben bedingten Ziel- und Quellverkehrs ergibt sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal ca. 0,3 dB tags / nachts. Hierbei handelt es sich jedoch um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Es liegen also nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitgehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Planung nicht rechtfertigt.
- j. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. 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 entlang der Kölner Straße eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und für ein Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von maximal 16 m gewählt. Der Bereich für technische Aufbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zwischen der ersten und zweiten Offenlage wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Durch die weitere Staffelung der Gebäudehöhen im östlich an das 'Mischgebiet' anschließenden 'Allgemeine Wohngebiet' bildet die geplante Bebauung einen schrittweisen Übergang zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Im Sinne einer flächensparenden Planung wäre eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung an so zentraler Stelle städtebaulich nicht vertretbar.
Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen und die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl** (GRZ) eindeutig bestimmt. Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem städtebaulichen Ziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. In Anlehnung an die angrenzenden Gebäude sind im 'Mischgebiet', entlang der Kölner Straße, die Baufluchten der angrenzenden Gebäude aufgenommen worden. Durch einen Rücksprung wird der öffentliche Raum, auch im

- Hinblick auf die Einmündung der Planstraße, erweitert.
- k. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme. Unter Hinzuziehung der Aussagen des 'Landschaftspflegerischen Fachbeitrages' weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Von einer Zerstörung des dichten Baumbestandes in diesem Bereich kann daher nicht ausgegangen werden.
- l. Um die optischen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu minimieren, sieht der Bebauungsplan sowohl für das 'Mischgebiet' an der Kölner Straße als auch für die 'Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Höhenbegrenzung der Gebäude vor. Im Baugenehmigungsverfahren greifen darüber hinausgehend die Abstandsregeln der Landesbauordnung. Am Ende der geplanten Zufahrtsstraße ist ein Gebäuderiegel mit zwei Mehrfamilienhäusern mit einer max. Gebäudehöhe von 10,7 m und einem Staffelgeschoss mit einer max. Gebäudehöhe von 14,3 m geplant. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss zurückspringen, so dass ein gegliederter Abschluss entsteht. Im Anschluss an die Mehrfamilienhäuser sind 19 Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser geplant. Die Gebäude werden ebenfalls in gestaffelter Höhe errichtet. Dabei sind die Straßenfronten mit einer max. Gebäudehöhe von 11,5 m und die Gartenseiten mit einer max. Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen bildet die geplante Bebauung einen Übergang zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Im Sinne einer flächensparenden Planung wäre eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung an so zentraler Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Auch weist der Bebauungsplan in diesem Teilbereich eine private Grünfläche aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden ist. Dort, wo dieser Bereich stadtbildprägend, von hoher ökologischer oder artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Von einer maximalen Ausnutzung der Fläche kann nicht die Rede sein. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Allgemeine Wohngebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer zentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen.
- m. Die Begründung zur Lage des Blockheizkraftwerk und der Erschließungstasse wurden in den Stellungnahmen zu B 4 a.) und d.) bereits erörtert. Es ist jedoch Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen für Luftschadstoffe für das geplante Blockheizkraftwerk

stellen für die angrenzende Nachbarbebauung eine zusätzliche Belastung zwischen 0,1 und 0,2µg/m³ NO₂ dar. Dabei bleiben die Grenzwerte an diesem Ort weiterhin unterschritten. Auch die durchgeführte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die angestrebten, anteiligen Immissionsrichtwerte im Bereich der zum Blockheizkraftwerk nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden. Der hinzukommende öffentliche Verkehr hervorgerufen durch das Plangebiet führt im Bereich der Kölner Straße zu einer Erhöhung von max. 0,3 dB, es handelt sich hierbei jedoch um sehr geringe und kaum wahrnehmbare Erhöhungen. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (tags 70 B(A), nachts 60dB(A)) wird bereits im Bestand an Gebäuden entlang der Kölner Straße erreicht bzw. überschritten. Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und die Ableitbedingungen für Schadstoffe ausgehend vom Blockheizkraftwerk geregelt werden. Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplankonzept ausschließlich zu Lasten der unmittelbaren Anlieger geht.

B 5 mit Schreiben vom 09.01.2012

Kurzfassung

- a. Es wird Bezug genommen auf ein Schreiben vom 21.06.2011 sowie sämtlichen Schriftverkehr anlässlich der Planungen einer Überbauung des LVR-Geländes in Bensberg, Kölner Straße, der mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis geführt wurde, der wiederum diese Akten an die Stadtverwaltung weitergegeben hat. Die in den damaligen Schreiben ausführlich geäußerten Hinweise und Anregungen gelten in allen wesentlichen Punkten heute immer noch und müssen nach wie vor aufrechterhalten und ergänzt werden.
- b. Der Bebauungsplan verletzt Grenzen nicht nur in Hinsicht auf das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot, sondern auch die Rechte der Allgemeinheit. In den letzten 10 Jahren hat sich auf dem Grundstück ein ausgedehntes Biotop manifestiert, in das die im Rechtsplanentwurf vorgesehenen Baumaßnahmen gravierend eingreifen. Die Erhaltung der Baumkulisse entlang des nordöstlichen Grenzverlaufes des Plangebietes sowie einer 110 Jahre alten Eiche wird gefordert. Die Eiche und die sie umgebenden Bäume, Sträucher, Efeuanpflanzungen dienen als Schutz vor Lärm, Abgasen und Feinstaub.
- c. Die öffentliche Erschließungsstraße wird an geplanter Stelle abgelehnt. Der Straße würde ein Waldstreifen mit einer Reihe jahrzehntealter, ökologisch wertvoller hoher Bäume auf dem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück sowie im Plangebiet selbst zum Opfer fallen. Schon jetzt überschreiten im Gutachten aufgelistete Emissionswerte die gesundheitsgefährdenden Grenzwerte. Nun werden zusätzliche Emissionen geplant. Durch Reflexionen an den geplanten hohen Hausfassaden des Ärztehauses, durch entstehende Sogwirkungen und durch die Vernichtung der schützenden Bäume wird die Nachbarschaft durch zusätzliche Schadstoffe und Lärm belastet. Das medizinische Kompetenzzentrum würde den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Garten stark verschatten, der Bau der Tiefgarage würde den Wasserhaushalt drastisch verändern mit entsprechend negativer Auswirkung auf die Fundamente der Nachbarn. Wegen dieser extrem negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaftsrechte muss das Ärztehaus in Höhe und Baumasse der Umgebungsbebauung angepasst werden mit Verzicht auf die Erschließungsstraße.

Dieser Ansicht war auch die überwiegende Mehrheit des Ausschussmitglieder im Planungsausschuss am 15.05.2011.

- d. Der Bau des Kraftwerkes, wie im Rechtsplan dargestellt, wird abgelehnt.
Gesunde Wohnverhältnisse werden durch diesen Rechtsplanentwurf nicht geschaffen. Da bisher weder vom Betreiber noch vom Hersteller Luftschadstoffdaten des auf dem Plangebiet geplanten Blockheizkraftwerks zur Verfügung gestellt wurden, griff man auf ein Simulationsprogramm zurück. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass von diesem Kraftwerk enorme zusätzliche Belastungen durch Luftschadstoffe und Lärm (Motoren) ausgehen. Schon jetzt überschreiten gemessene Werte den gesundheitsgefährdenden Bereich, nun werden auch noch durch das Kraftwerk zusätzliche massive Emissionen geplant. Die im Gutachten für 1,5 m über dem Boden dargestellte Schadstoffzusatzbelastung durch das Kraftwerk überstreicht das gesamte Gelände des Gebäudes Kölner Straße Nr. 57, reicht bis an den Windfang der Haustür Nr. 55 und erreicht nach Nordwesten auch noch die Fußgänger sowie die Fahrbahnmitte der Kölner Straße. In dem Gutachten ist ebenfalls dargestellt, dass in einer Höhe von 5 m die Schadstoffwerte weiter drastisch ansteigen. Das Gebäude der Garage Kölner Straße Nr. 55 wird nicht in der Lage sein, die Schadstoffwolke des Kraftwerkes fernzuhalten, anders als in der Simulationsgrafik dargestellt. Das bedeutet, dass die Rückfront der Häuser Nr. 55 und 53 Tag und Nacht einer Dauerbegasung ausgeliefert sein werden, die es nicht gestatten würde, die Wohnzimmer- und Schlafzimmerfenster zu öffnen. In Tabelle 3.1 auf Seite 4 des Gutachtens (VL 6738-4 vom 07.10.2011) sind Überschreitungen der Grenzwerte fett gedruckt. Bei Vernichtung des Bewuchses angrenzend an das Blockheizkraftwerk dürften die Schadstoffwerte hochschnellen auf noch höhere Überschreitungswerte. Es bleibt zudem unverständlich, dass die Kohlenmonoxidimmissionen durch das Blockheizkraftwerk im Rahmen dieser Luftschadstoffuntersuchung nicht betrachtet werden.
- e. Die Baumkulisse im nördlichen Grenzverlauf des Plangebietes soll in voller Länge erhalten bleiben und weder durch ein Kraftwerk noch durch in den Wurzelbereich ragende Bauteile unterbrochen werden. Die Bemessung der Fläche 'A' am Grenzverlauf ist viel zu schmal, da so der Wurzel- und Traufbereich der hier zu erhaltenden Bäume mit mächtigen Kronendurchmessern von teilweise 20 m nicht geschützt wäre. Die Fläche 'A' sollte identisch mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche sein. Diese ist von Fachleuten entlang der Fußpunktlinie des Hanggebietes gezogen worden.
- f. Das geplante Mehrfamilienhaus (43m x 15m) mit Tiefgarage wird abgelehnt.
Es reicht mit seiner Schmalseite mitten in den Hangbereich mit Quell- und Schichtenwasser, verursacht durch das Aufeinandertreffen zweier geologischer Erdschichten. Die Zerstörung des Hangbereiches hätte schwerwiegende Veränderungen des Wasserhaushaltes des nördlich angrenzenden Gartens zur Folge, was große Schädigungen an den Waldbäumen mit tlw. 20 m Kronendurchmesser zur Folge hätte. Das Gebäude würde mit einer Höhe von 14,30 m wegen seiner Grenznähe den nördlich angrenzenden Garten extrem verschatten. Die Ausmaße dieses Baukörpers an dieser Stelle sind extrem überdimensioniert und passen nicht in die umgebende Bebauung an der Kölner Straße, Freiheit, Ferdinand-Stucker-Straße, wo die Gebäude mindestens 1 - 2 Stockwerke niedriger sind. Möglicherweise wurde die Bereitschaft für eine 3-plus Bebauung aufgrund der Annahme getroffen, dass der Anbau des nördlich angrenzenden Gebäudes für 3-stöckig gehalten wurde, obwohl dieser nur 2-stöckig ist.
Das Quell- und Schichtenwasser speiste früher die auf dem Gelände des Rechtsplangebiets befindlichen Teiche. Dies ist dem Kreis und dem LVR bekannt. Die hohen Waldbäume und Hecken nehmen das den Hang talwärts drückende Wasser zum großen Teil auf und verbreiten gutes Klima.

- g. Es werden unwiederbringliche Schäden durch die Verwirklichung der Planung in der Fauna angerichtet. Die im Grenzbereich stehenden Bäume mit Höhlen bieten Lebensraum für Spechte, u.a. den stark gefährdeten Grünspecht, Buntspecht und Fledermäuse verschiedener Arten, unter anderem den stark gefährdeten Großen Abendsegler, der seitens B 5 mit einem Ultraschallgerät geortet wurde. Die Suche der Gutachterin an zwei Abenden (22.6.2011, 27.6.2011) war sehr ungünstig, weil es über Stunden geregnet (Sturzbäche) und gewittert hat. Fledermäuse vermeiden es, bei Regen auszufliegen, weil sie nicht nass werden wollen. Es liegen zahlreiche Beobachtungen und Aufzeichnungen vor, welche Soziallaute von Fledermäusen (Fledermausquartier Baum Nr. 54) betätigen.
- h. Die im Flächennutzungsplan dargestellte am nordöstlichen Grenzverlauf befindliche Grünfläche soll in einer Breite von 9 - 12 m erhalten werden. Diese dort befindliche Hecke ist genauso schutzwürdig wie deren Fortsetzung im östlichen Grenzbereich. Sie bieten Lebensraum für bedrohte Tierarten. Der Hangbereich sollte nicht zerstört werden, da dadurch essentielle Habitats der lokalen Population vernichtet würden, mangels Ausweichquartieren und Alternativflächen in der näheren Umgebung.
- i. Jegliche Eingriffe in die belebte Bodenzone im gesamten Hangbereich werden abgelehnt. Jegliche Form der Bodenverdichtung ist in dieser Zone zu unterlassen, ebenso die Nutzung der Hangfläche zur Lagerung von Aushubmaterialien und Baumaterial. Gefordert wird die Erhaltung der Efeufläche im Hangbereich und evtl. Erhaltung der hinteren Hallenwände zum Schutz der Fledermäuse, Grünspechte, Buntspechte, Mauersegler, Wechselkröten usw. Kreativ könnte die südliche Seite der Mauer großflächig mit Solarzellenpaneelen oder auch Rankgewächsen überzogen werden. Evtl. könnte die Rechtsplangrenze entlang der Grünflächengrenze im Flächennutzungsplan – verlaufen.
- j. Die Planstraße 3 sollte am Rande der dichten Brombeerhecke enden, da eine Grundstücksquerung der angrenzenden Parzellen 1589 und 1588 nicht gewünscht ist. Einer Parallelstraße im Hinterland zum Autobahnzubringer Kölner Straße wird niemals zugestimmt, da die Anlieger jetzt schon gesundheitsgefährdenden Schadstoffgrenzwerten durch die Zubringerstraße ausgeliefert sind. Jegliche Beteiligung an den Straßenerschließungskosten wird abgelehnt.
- k. Es wurde nicht auf zusätzliche Lärm- und Abgasbelastungen auf dem vor- und rückwärtigen Haus- und Grundstücksbereich des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes eingegangen.
- l. Es wurde in keiner Weise auf mögliche Verschattungen des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes eingegangen.
- m. Es wurde in keiner Weise auf nachteilige Folgen des massiven Eingriffes in den Wasserhaushalt des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes eingegangen.
- n. Es wurde in keiner Weise auf den Hinweis eingegangen, dass es sich um früheres Bergbaugebiet handeln könnte.
- o. Es wurde in keiner Weise auf Hinweise bzgl. Bodennachgiebigkeit im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Straßenbaumeisterei mit Rissbildungen nachgegangen. Mögliche Ursachen sind das Zusammentreffen zweier geologischer Schichten oder früheres Bergbaugebiet oder Erdbebenschäden.
- p. Es wird gefordert, dass durch die Bebauung keine Beschädigungen des nördlich an das Plangebiet grenzenden Gebäudes entstehen. Falls Beschädigungen schon jetzt aufgrund geologischer Gegebenheiten seitens der Bauplaner nicht sicher ausgeschlossen werden können, dann ist die Erstellung tiefer Tiefgaragenbaugruben, die z. Rammkernarbeiten für Spundwände mit massiven Erschütterungen oder Vibrationen erfolgen, zu verzichten. Falls Folgeschäden nicht hundertprozentig ausgeschlossen werden können,

ist auf die Errichtung des gigantischen Bauvorhabens absolut zu verzichten. Um keinerlei Schäden an dem angrenzenden Gebäude anzurichten, ist es erforderlich, die geplanten privaten Bauwerke zu verkleinern bzw. teilweise ganz darauf zu verzichten.

- q. Es wird gefordert, den Investor zu verpflichten, gegebenenfalls Kosten für Fensteraustauschaktionen in der Nachbarschaft zu übernehmen. Es wird gefordert, dass Planungen von ungesunden Wohnverhältnissen, die Fenster höherer Schallschutzklassen vorschreiben, gar nicht entstehen zu lassen. Durch Wegnahme der an der Kölner Straße verlaufenden Baumhecke würde sich die - jetzt hinter der abschirmenden dichten Baumhecke - als Lärmpegelbereich V markierte Zone ebenfalls zu Lärm der Klasse VI steigern.
In der Darstellung der Lärmpegelbereiche ist der Lärmpegelbereich wegretouchiert. Der Wegfall der bis ins Hinterland führenden Baumkulisse würde dazu beitragen, die jahrzehnte alte Vernetzung der Grünflächen beiderseits der Kölner Straße zu zerstören. Für die Fauna hätte die Zerschneidung der Flug- und Jagdrouten fatale Folgen.
- r. Die Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit der Anwendung der Ausnahmeregelung in Bezug auf Flächen mit weniger als 20.000 m² liegen nicht vor. Es kann nicht sein, dass auf einen 'ordentlichen' Umweltbericht und eine umfangreiche Umweltprüfung verzichtet wird, bloß weil ein Plangebiet weniger als 20.000 m² umfasst, zumal es sich um eine Altlastenverdachtsfläche handelt. Den Anforderungen an 'gesunde Wohnverhältnisse' ist in keiner Weise genüge getan. Im südöstlichen Teil der Kölner Straße hat der Gutachter schon jetzt die höchsten Schadstoffwerteüberschreitungen festgestellt, die sich durch den zunehmenden Verkehr noch erhöhen. Bei Lärmpegelbereichen V und VI an der Frontseite ist es abwägungsfehlerhaft, der Bevölkerung nunmehr auch den rückwärtigen Ruhebereich zu nehmen.
- s. Das im Hinterland geplante 4-stöckige Mehrfamilienhaus soll Maßstäbe setzen für die Art der Gebäude, die bei späterer Erschließung im nördlichen Hinterland der Kölner Straße entstehen sollen. Die im Rechtsplan diesbezüglich angedeuteten Überlegungen werden abgelehnt.
- t. Es sollten Mehrgeschossige Bürogebäude als Schallschutz entlang der Straßenbahnlinie im süd-westlichen Bereich platziert werden.
- u. Unterschriftenliste zum Erhalt der Grünfläche sowie der Baumkulisse entlang des Grenzverlaufes zwischen Kölner Straße und Freiheit.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Das Schreiben vom 21.06.2011 ist im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen und in der Planungsausschusssitzung am 04.10.2011 beraten worden. Das Beratungsergebnis wurde bei der Erstellung des Rechtsplanentwurfes berücksichtigt. Der Schriftverkehr mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis liegt der Stadt nicht vor. Daher wurde der B 5 im Zuge der Offenlage seitens der Stadt darum gebeten, die an den Kreis gerichteten Stellungnahmen auch dem Bebauungsplanverfahren zukommen zu lassen, um eine sachgerechte Abwägung durchführen zu können. Dies ist leider **nicht** geschehen. Da jedoch auch der Rheinisch-Bergische Kreis als Träger öffentlicher Belange im hiesigen Bebauungsplanverfahren beteiligt wurde, wird davon ausgegangen, dass dieser alle für den Bebauungsplan relevanten Anregungen eingereicht hat.
- b. Ein Nachbar kann unter Umständen eine Verletzung seiner Nachbarrechte geltend machen, sofern das Vorhaben zu unzumutbaren Störungen und Belästigungen führt. Die Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens ist es, diese Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten. Dies ist im vorliegenden Fall geschehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme. Unter Hinzuziehung der Aussagen des 'Landschaftspflegerischen Fachbeitrages' weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

Weiterhin wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - durch das Gutachterbüro Peutz Consult mit Datum vom 07.09.2011 und Anpassung vom 07.10.2011 die Luftschadstoffsituation im Bereich des Plangebietes und im Bereich der Bestandsbebauung im Saum des Plangebietes untersucht. Die Begrünung kann einen wichtigen Beitrag zur Verminderung der Schadstoffbelastung leisten, insbesondere in der Nähe einer verkehrsreichen Straße kann eine Baumbepflanzung die Konzentration lokal senken. Eine zu dichte Pflanzung kann allerdings auch zu einer verminderten Durchmischung der bodennahen Luftschicht und daher zu einer Anreicherung von Luftschadstoffen führen. Hinsichtlich der Wirksamkeit der Filterleistung von Gehölzen besteht nach Ansicht von Fachleuten immer noch großer Untersuchungsbedarf, es kann jedoch inzwischen zu Recht behauptet werden, dass das alleinige Vorhandensein von Bäumen und Bewuchs nicht zwingend mit einer Schadstoffreduzierung einhergeht.

Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen. Berücksichtigt wurde hierbei der Straßenverkehr der Kölner Straße, Dariusstraße sowie die Straßenbahnlinie 1. Über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld besagt das Gutachten, dass infolge des durch das Bauvorhaben bedingte Ziel- und Quellverkehrs sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal 0,3 dB tags/nachts ergibt. Hierbei handelt es sich um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Eine Gefährdung der Gesundheit der Anwohner besteht nicht. Weiterhin wurden bei der Ausbreitungsberechnung der Lärmimmissionen nur die Gebäude als Hindernis berücksichtigt. Selbst beim Wegfall aller Bäume und Sträucher wird sich rechnerisch kein Pegelanstieg ergeben.

- c. Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Hierzu wurden auch unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten dargestellt.

Die zurzeit vorgesehene Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Kölner Straße ist als Trennprofil mit einseitigem Gehweg an der nördlichen Plangebietsgrenze geplant. Von einer Verschiebung dieses Einmündungsbereiches in südliche Richtung wurde abgesehen, da sie aus verkehrstechnischer Sicht problematisch ist. Zum einen würde der Ein- und Ausfahrtsbereich auf den Aufstellungsbereich des Bahnüberganges der Kölner Straße treffen. Ein Ausfahren aus dem Plangebiet Richtung Köln wäre schwierig. Zum anderen würde ein 'versetzter' Kreuzungspunkt mit der 'Graf-Adolf-Straße' und dem Einmündungsbereich ins Plangebiet entstehen, welcher aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewünscht ist. Um überhaupt eine Erschließung des

Plangebietes zu ermöglichen, sollte aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht an der vorgesehenen Erschließung des Plangebietes festgehalten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme. Unter Hinzuziehung der Aussagen aus dem Gutachten weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

Für die städtebauliche Planung ist auch die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen. Berücksichtigt wurde hierbei der Straßenverkehr der Kölner Straße, Dariusstraße sowie die Straßenbahnlinie 1. Über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärsituation im Umfeld besagt das Gutachten, dass infolge des durch das Bauvorhaben bedingten Ziel- und Quellverkehrs sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal 0,3 dB tags/nachts ergibt. Es handelt sich hierbei jedoch um sehr geringe und kaum wahrnehmbare Erhöhungen. Insgesamt liegen nur geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Bei der Ausbreitungsberechnung der Lärmimmissionen nur die Gebäude als Hindernis berücksichtigt. Selbst beim Wegfall aller Bäume und Sträucher wird sich rechnerisch kein Pegelanstieg ergeben.

Ebenso wurde durch das Gutachterbüro Peutz Consult mit Datum vom 07.09.2011 und Anpassung vom 07.10.2011 die Luftschadstoffsituation im Bereich des B-Plangebietes und im Bereich der Bestandsbebauung im Saum des Plangebietes untersucht. Die Begrünung kann einen wichtigen Beitrag zur Verminderung der Schadstoffbelastung leisten, insbesondere in der Nähe einer verkehrsreichen Straße kann eine Baumbepflanzung die Konzentration lokal senken. Eine zu dichte Pflanzung kann allerdings auch zu einer verminderten Durchmischung der bodennahen Luftschicht und daher zu einer Anreicherung von Luftschadstoffen führen. Hinsichtlich der Wirksamkeit der Filterleistung von Gehölzen besteht nach Ansicht von Fachleuten immer noch großer Untersuchungsbedarf, es kann jedoch inzwischen zu Recht behauptet werden, dass das alleinige Vorhandensein von Bäumen und Bewuchs nicht zwingend mit einer Schadstoffreduzierung einhergeht.

Nach der ebenfalls erstellten planungsorientierten Bodenuntersuchung bzw. Baugrunduntersuchung ist nicht davon auszugehen, dass sich die im Plangebiet vorgesehenen Baukörper nachteilig auf Höhe, Bewegung oder Qualität des Grundwassers auswirken werden. Dies bestätigt ebenfalls der Rheinisch-Bergische Kreis, der im Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange und obere Verwaltungsbehörde beteiligt wurde.

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 kann eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke nicht gänzlich vermieden werden. Durch die Lage der Erschließungsstraße ist bereits der größtmögliche Abstand zum nördlichen Nachbarn gegeben. Gleichzeitig wurde **auf die**

Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Weiterhin kommt zugute, dass die Kölner Straße Richtung Süden abfällt, so dass das geplante Gebäude an der Kölner Straße ebenfalls in seiner Höhe - im Vergleich zur nördlich angrenzenden Bebauung - ohnehin in seiner Gesamthöhe etwas niedriger erscheint.

Der Planungsausschuss am 12.05.2011 fasste einstimmig, bei einer Enthaltung den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - gemäß § 2 in Verbindung den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch als verbindlichen Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt für den vorgestellten Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen. Einen politischen Auftrag an die Verwaltung zur Reduzierung der Gebäudehöhe für das an der Kölner Straße vorgesehene Gebäude und Verzicht auf die Erschließungsstraße gab es nicht.

- d. Der Rechtsplanentwurf sieht zur dezentralen Energieversorgung des Plangebietes im Zufahrtbereich zur Kölner Straße ein Blockheizkraftwerk vor. Hierfür ist ein garagenförmiges Gebäude in einer Größe von ca. 6 m x 6 m erforderlich. Gleichzeitig wird die Verlegung der zurzeit bestehenden Transformatorenanlage an der Kölner Straße unumgänglich, wodurch sich eine Zusammenlegung der beiden Versorgungslagen anbietet. Nach Prüfung verschiedener Standorte wurde der im Rechtsplan vorgesehene Standort als am zweckmäßigsten erachtet, da u. a. die Trafostation möglichst nah am zurzeit bestehenden Standort verbleiben sollte. Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, wurde die vorgesehene Versorgungsfläche mit einer abstandwahrenden Grünfläche von der Nachbarbebauung abgerückt.

Es ist Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten. Für die Luftschadstoffuntersuchung konnten durch den Betreiber RheinEnergie AG Messwerte von einem baugleichen Blockheizkraftwerktyp geliefert werden. Auf Grundlage dieser Messwerte erfolgte eine Immissionsberechnung für das Blockheizkraftwerk. Die Ermittlung der Luftschadstoffproblematik wurde auf Basis einer Luftschadstoffausbreitungsberechnung getroffen. Diese Vorgehensweise ist üblich und stellt keine Ausnahme dar. Sofern Messdaten z.B. der Hintergrundbelastung vorliegen, fließen diese in das Ausbreitungsmodell ein. Basisdaten der Ausbreitungsberechnung waren:

- Hintergrundbelastung, die anhand vergleichbarer Standorte festgelegt wurde
- verkehrsbedingte Zusatzbelastung unter Berücksichtigung von Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Emissionsbedingungen
- die zusätzlichen Emissionsdaten der Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk)

Die Zusatzbelastung der Blockheizkraftwerkanlage führt im näheren Umkreis zu einer Erhöhung der NO₂-Werte, sowohl in 1,5 m als auch in 5 m Höhe. Am Kaminaustritt in 5 m Höhe ist die Konzentration selbstverständlich am höchsten. Dies zeigt die Abbildung im Gutachten sowie auch die weitere Schadstoffverteilung im Umfeld. Aus der Grafik ist ebenfalls ersichtlich, dass die Garage bei einer 5m-Berechnung nicht als Hindernis berücksichtigt wurde. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen für Luftschadstoffe für das geplante Blockheizkraftwerk stellen für die angrenzende

Nachbarbebauung (Immissionsorte 7,9 und 15) somit eine zusätzliche Belastung zwischen 0,1 und 0,2µg/m³ NO₂ dar. Dabei bleiben die Grenzwerte an diesem Ort weiterhin unterschritten. Um jedoch Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und die Ableitbedingungen für Schadstoffe ausgehend vom Blockheizkraftwerk (d.h. Kaminhöhe > 5 m) geregelt. Bei der Ausbreitungsberechnung wurden nur die Gebäude als undurchlässige Strömungshindernisse berücksichtigt, so dass die Ergebnisse bereits ohne Einfluss der Bewuchssituation ermittelt wurden. Das Berechnungsergebnis wird sich nach Wegfall der vorhandenen Vegetation nicht verschlechtern. In den Karten ist erkennbar, dass vor allem die straßenseitigen Fassaden, die den höchsten Emittenten (Straßenverkehr) zugewandt sind, auch von den höchsten Immissionen betroffen sind. Die Kohlenmonoxid (CO)- Konzentration in der Luft hat in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen. Die kontinuierlichen Messungen der Landesanstalt für Umwelt, Verbraucherschutz und Natur lagen im Jahr 2010 bei Kohlenmonoxid bei weniger als einem Zehntel der Grenzwerte, so dass bei Immissionsausbreitungen in der Regel die Berechnung der Kohlenmonoxidkonzentration entbehrlich ist.

Laut Schalltechnischer Beurteilung des Blockheizkraftwerkes werden die anteiligen Immissionsrichtwerte für 'Allgemeine Wohngebiete' und 'Mischgebiete' tags und nachts eingehalten. Gleiches gilt für kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen. Aufgrund der Nähe zur Bebauung wird die fachlich einwandfreie Ausführung und Schalldämpfung um zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

- e. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme. Unter Hinzuziehung der Aussagen aus dem Gutachten weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Gleichzeitig gibt der landschaftspflegerische Fachbeitrag Auskunft über die notwendigen Schutzmaßnahmen für erhaltenswerte Bäume während der Baumaßnahmen. Diese sind gemäß RAS-LG4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, sowie die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen. Bei evtl. notwendigen Rückschnittmaßnahmen ist die ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Vertragsbedingungen und Richtlinie für Baumpflege und Baumsanierung zu beachten. Diese notwendigen Schutzmaßnahmen werden über den zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt. Somit wird von einer Erweiterung der festgesetzten Grünfläche im nördlichen Grenzverlauf des Plangebietes abgesehen.
- f. Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch - und Wohnnutzungen. Um die optischen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu minimieren, sieht der Bebauungsplan sowohl für das 'Mischgebiet' an der Kölner Straße als auch für die 'Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Höhenbegrenzung der Gebäude u vor. Im Baugenehmigungsverfahren greifen darüber hinausgehend die Abstandsregeln der Landesbauordnung. Der Gebäuderiegel mit zwei Mehrfamilienhäusern ist mit einer

max. Gebäudehöhe von 10,7 m und einem Staffelgeschoss mit einer max. Gebäudehöhe von 14,3 m geplant. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss zurückspringen, so dass ein gegliederter Abschluss entsteht. Im Anschluss an die Mehrfamilienhäuser sind Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser geplant. Die Gebäude werden in gestaffelter Höhe errichtet. Dabei sind die Straßenfronten mit einer max. Gebäudehöhe von 11,5 m und die Gartenseiten mit einer max. Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen innerhalb des gesamten Plangebietes bildet die geplante Bebauung einen Übergang ausgehend von der höchsten Bebauung an der Kölner Straße zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Im Sinne einer flächensparenden Planung wäre eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung an so zentraler Stelle städtebaulich nicht vertretbar.

Nach Aussagen der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten planungsorientierten Bodenuntersuchung bzw. Baugrunduntersuchung ist nicht davon auszugehen, dass sich die im Plangebiet vorgesehenen Baukörper nachteilig auf Höhe, Bewegung oder Qualität des Grundwassers auswirken werden. Somit sind auch Schädigungen des angrenzenden Bewuchses durch Veränderungen des Grundwassers nicht zu erwarten. Im Baugrundgutachten wird auch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Gleichzeitig wird eine Sicherung der Außenmauern der Gebäude auf der Basis der DIN 18195 empfohlen.

- g. Zum bereits erwähnten landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde zusätzlich noch eine avifaunistische Einschätzung und Bewertung unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange sowie eine artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse erstellt. Die Avifaunistische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass der Grünspecht, der Haussperling, der Gimpel und der Mauersegler für die Planung von Bedeutung sind. Gleichzeitig wurden Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung / Minderung von möglichen Konflikten gemacht. Diese wurden z .T in den Rechtsplanentwurf eingearbeitet bzw. werden als Auflagen in den zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse erfolgte am 17. Juni 2011 durch eine Ortsbegehung, bei der die für Fledermäuse nutzbaren Strukturen des Plangebietes erfasst wurden. Dabei wurde auch nach direkten Nachweisen (Fledermäuse) und indirekten Nachweisen (Fledermauskot, Fraßreste, Drüsensekrete) gesucht. Um eine sichere Aussage bezüglich der Quartiersnutzung zu erhalten, erfolgte an zwei Abenden (22.06.11, 27.06.11) die Beobachtung der Gebäude im Plangebiet auf ausfliegende Fledermäuse und anschließende Erfassung des Fledermausspektrums mittels Ultraschalldetektor und Sichtbeobachtung. Nachgewiesen werden konnten Zwergfledermäuse. Gleichzeitig werden - wie beim avifaunistischen Gutachten - Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minimierung von Konflikten dargelegt. Diese werden als Auflagen in den zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Zur Vermeidung / Minderung der erkannten Konflikte weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan dargestellten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Weiterhin wird im zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag die Anbringung von speziellen Nistkästen für Haussperlinge und Mauersegler sowie eine Wiederholung der avifaunistischen Beurteilung in Bezug auf die Schleiereule bei verzögerter

Baufeldräumung geregelt.

Bezüglich der Fledermäuse sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Konflikte vorgesehen:

- Als Ersatz für den dauerhaften Verlust der potenziellen Sommerquartiere (Wohnhaus, Lagergebäude) sind 5 Fledermauskästen durch eine fachkundige Person an geeigneten Bäumen auszubringen.
- Wenn möglich, ist die Esche mit Baumhöhlen im Norden der Untersuchungsfläche zu erhalten. Muss die Esche gefällt werden, sind 2 Fledermaushöhlen als Ersatz auszubringen.
- Die Abbruch- und Rodungsarbeiten sind so zu terminieren, dass Tötungen, Verletzungen und Störungen jagender Fledermäuse vermieden werden. Abgebrochen und gerodet werden kann zwischen 15. Oktober und 28. Februar. Zeitnah vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Nachsuche auf Fledermäuse im/am Wohnhaus und Lagergebäude durchzuführen.

Fledermäuse sind gemäß Anhang IV, FFH-Richtlinie streng geschützt, die Verbote von § 44 BNatSchG sind zu beachten. Werden die genannten Vermeidungsmaßnahmen konsequent umgesetzt, sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und keine Verschlechterung der lokalen Populationen der Zwergfledermäuse zu erwarten.

h. Siehe auch Stellungnahme zu B 5 Punkt e.) und g.)

i. Siehe auch Stellungnahme zu B 5 Punkt e.) und g.)

Der Geltungsbereich des Rechtsplanentwurfes orientiert sich an der Grenze des LVR-Grundstückes. Städtebaulich ergäbe es keinen Sinn, diese im nördlichen Bereich nach Süden zu verschieben.

j. Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit soll zu einem späteren Zeitpunkt durch die Planstraße 3 ermöglicht werden. Hierdurch sollen einzelne Erschließungsstiche von der Kölner Straße aus, in die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereiche (erhöhter Erschließungsaufwand) vermieden werden. Dies ist eine Option und müsste dann in einem weiteren Verfahren (einschließlich weiterer Gutachten bzgl. Immissionen) festgelegt werden.

Zwischen der Planstraße 3 und dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich noch ein schmaler Streifen private Grünfläche, so dass für das angrenzende Grundstück keine Erschließungskosten anfallen.

k. Siehe auch Punkt Siehe auch Stellungnahme zu Punkt B 5 Punkt j.) In einem neuen Verfahren würden dann ebenfalls wieder alle notwendigen Gutachten (u.a. auch eine schalltechnische Untersuchung) zur Beurteilung der Gegebenheiten bzw. die Auswirkungen einer Planung erstellt werden.

l. 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 kann eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke nicht gänzlich vermieden werden. Durch die Lage der Erschließungsstraße ist bereits der größtmögliche Abstand zum nördlichen Nachbarn gegeben. Gleichzeitig wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Weiterhin kommt zugute, dass die Kölner Straße Richtung Süden abfällt, so dass das geplante Gebäude an der Kölner Straße ebenfalls in seiner Höhe - im Vergleich zur nördlich angrenzenden Bebauung - ohnehin in seiner Gesamthöhe etwas reduziert wird.

- m. Es ist Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten. Nach Aussagen der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten planungsorientierten Bodenuntersuchung bzw. Baugrunduntersuchung ist nicht davon auszugehen, dass sich die im Plangebiet vorgesehenen Baukörper nachteilig auf Höhe, Bewegung oder Qualität des Grundwassers auswirken werden. Somit sind auch Schädigungen des angrenzenden Bewuchses durch Veränderungen des Grundwassers nicht zu erwarten. Im Baugrundgutachten wird auch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Gleichzeitig wird eine Sicherung der Außenmauern der Gebäude auf der Basis der DIN 18195 empfohlen.
- n. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde u.a. der Geologische Dienst NRW als Träger öffentlicher Belange in beiden Schritten der Öffentlichkeitsbeteiligung benachrichtigt. Diesbezüglich wurden keine Bedenken geäußert. Zusätzlich wurden zum Bebauungsplanverfahren selbst, wie bereits erwähnt, eine planungsorientierte Bodenuntersuchung und eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese ergaben keine Hinweise, welche eine Bebauung dieses Gebietes im vorgesehenen Sinne unmöglich machen würde.
- o. Siehe Stellungnahme unter II. zu B 5 Punkt m.) und n.).
- p. Siehe Stellungnahme unter II. zu B 5 Punkt m.) und n.).
- q. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurden bei der Ausbreitungsberechnung der Lärmimmissionen nur die Gebäude als Hindernis berücksichtigt. Selbst beim Wegfall der Bäume und Sträucher wird sich rechnerisch kein Pegelanstieg ergeben, d.h. die Lärmpegelbereiche sind korrekt angegeben. Mit Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. In der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten schalltechnischen Untersuchung wurden diese berücksichtigt. Die Auswirkungen können zum einen aus der Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straße, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe der Straße resultieren. Durch das vorgesehene Bauvorhaben werden die Verkehrsmengen der Kölner Straße im worst-case-Fall, wenn der gesamte Ziel- und Quellverkehr als Neuverkehr berücksichtigt wird, um insgesamt 800 Kfz/24h erhöht. Infolge des durch das Bauvorhaben bedingten Ziel- und Quellverkehrs ergibt sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal ca. 0,3 dB tags / nachts. Hierbei handelt es sich jedoch um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Es liegen also nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitgehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Planung nicht rechtfertigen. Auch ist der Lärmpegelbereich VI nicht 'weg retouchiert', er ist lediglich für die Festsetzungen im Bebauungsplan für die geplante Bebauung nicht relevant.
Zum Thema Fledermäuse siehe Stellungnahme zu B 5 Punkt g.)
- r. Der Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Städte dient und im Gegenzug einer Zersiedlung durch Inanspruchnahme von Freiraum entgegenwirkt. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Widernutzbarmachung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Brachfläche gegeben. Die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dafür sind erfüllt:
- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung,

- die bebaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm,
- die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

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 m² nicht überschritten wird. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher wurden von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach verschiedene Fachgutachten (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, avifaunistische Einschätzung und Bewertung, artenschutzrechtliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse, schalltechnische Untersuchung, einschl. Beurteilung der Schallimmissionen des Blockheizkraftwerkes, Luftschadstoffuntersuchung, Orientierende Baugrunduntersuchung sowie eine planungsorientierte Bodenuntersuchung) erstellt. Soweit erforderlich, sind deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen.

Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit sollte zu einem späteren Zeitpunkt durch die Planstraße 3 optional ermöglicht werden.

- s. Siehe Stellungnahme unter II. zu B 5 Punkt j.) Durch die Staffelung der Gebäudehöhen innerhalb des gesamten Plangebietes bildet die geplante Bebauung einen Übergang ausgehend von der höchsten Bebauung an der Kölner Straße zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung, die voraussichtlich auch Vorbild für eine spätere Bebauung entlang der Planstraße 3 sein wird.
- t. Unabhängig von der Nutzung (Büros oder Wohnungen) wird die geplante Bebauung entlang der Stadtbahntrasse einen Schallschutz für die dahinter liegenden Nutzungen mit sich bringen.
- u. Inhaltlich wurden alle der zahlreich eingegangenen Einwände unter Punkt e.) abgewogen.

B 6 mit Schreiben vom 06.01.2012

Kurzfassung

- a. Die Wohnqualität wird in Bezug auf Umwelt und Natur durch eine mehr als 3-geschossige Bebauung gemindert, der Pkw-Verkehr wird verstärkt.
- b. Durch eine Verlängerung der Planstraße 3 bis zur Ferdinand-Stucker-Straße wird rechts und links eine 4-geschossige Bauweise zulässig sein und die Bewohner der Kölner Straße mit einer 3-fach-Verglasung nicht mehr auskommen.
- c. Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene Natur zerstört.
- d. Das Projekt an der Kölner Straße sprengt den Rahmen der bisherigen Bebauungsaufgaben und tatsächlich bebauten Grundstücke mit mehr oder weniger großen Gartenanlagen und Biotopen.
- e. Das bereits schlecht zu vermietende Wohnungsangebot würde durch das sinkende Wohnniveau nochmals erheblich herabgestuft.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Es ist Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. 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 und flächensparenden baulichen Verdichtung und der zentrennahen Lage ist die vorgesehene Baudichte städtebaulich vertretbar.

Um die optischen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu minimieren, sieht der Bebauungsplan sowohl für das 'Mischgebiet' an der Kölner Straße als auch für die 'Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Höhenbegrenzung der Gebäude vor. Im Baugenehmigungsverfahren greifen darüber hinausgehend die Abstandsregeln der Landesbauordnung. Das Gebäude an der Kölner Straße ist mit einer max. Höhe von 13 m und einem Staffelgeschoss mit einer max. Höhe von 16 m geplant. Das Staffelgeschoss tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück und ist daher nicht in vollem Umfang wahrnehmbar.

Weiterhin wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - durch das Gutachterbüro Peutz Consult eine schallimmissionstechnische Untersuchung erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die einwirkenden Verkehrsräusche (Straße, Schiene, Fluglärm). Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen. Berücksichtigt wurde hierbei der Straßenverkehr der Kölner Straße, Dariusstraße sowie die Straßenbahnlinie 1. Über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärsituation im Umfeld besagt das Gutachten, dass infolge des durch das Bauvorhaben bedingte Ziel- und Quellverkehrs sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal 0,3 dB tags/nachts ergibt. Hierbei handelt es sich um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Eine Gefährdung der Gesundheit der Anwohner besteht nicht. Insgesamt liegen nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitergehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht rechtfertigt.

Darüber hinaus wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. Es wurden u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme untersucht und beurteilt. Unter Hinzuziehung der Aussagen des 'Landschaftspflegerischen Fachbeitrages' weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

Es wurde nicht verkannt, dass sich aufgrund der geplanten Bebauung das Wohnumfeld verändert, jedoch kann von einer Verminderung der Wohnqualität aufgrund einer Verstärkung des Pkw-Verkehrs und somit einer erhöhten Lärmbelastigung sowie einer Zerstörung von Natur und Umwelt nicht ausgegangen werden.

- b. Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner

Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit sollte zu einem späteren Zeitpunkt durch die Planstraße 3 optional ermöglicht werden. Hierdurch sollen einzelne Erschließungsstiche von der Kölner Straße aus in die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereiche und somit ein erhöhter Erschließungsaufwand vermieden werden. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen innerhalb des gesamten Plangebietes bildet die geplante Bebauung einen Übergang ausgehend von der höchsten Bebauung an der Kölner Straße zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Falls es zu einem späteren Zeitpunkt politisch gewünscht sein sollte, den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Innenbereich zu erschließen, ist ein weiteres Verfahren notwendig, in dem ebenfalls die Auswirkungen der Planung (Schallschutz etc.) zu untersuchen und abzuwägen sind.

- c. Siehe auch Stellungnahme zu B 6 Punkt a.)
- d. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch- und Wohnnutzungen. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan bereits auf Anregung des Planungsausschusses um ein Gebäude aus dem Gebäudekomplex parallel zur Bahntrasse reduziert. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen und die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) eindeutig bestimmt. Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen und flächensparenden baulichen Verdichtung und der zentrennahen Lage ist die vorgesehene Baudichte städtebaulich vertretbar.
- e. Siehe auch Stellungnahme unter II. zu B 6 Punkt a.)

B 7 mit Schreiben vom 05.01.2012

Kurzfassung

- a. Im Verhältnis zur Grundstücksgröße ist das Gelände für die vorgesehene Wohnbebauung zu klein.
- b. Das Ärztehaus ist mit einer Länge von 43 m und einer Höhe von 16 m (mit technischem Geschoss 18m) eindeutig zu hoch und zu wuchtig. Es sollte sich in seinen Dimensionen der vorhandenen Bebauung entlang der Kölner Straße anpassen.
- c. Anstelle des Mehrfamilienhauses wäre eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern anzustreben, die sich an der vorhandenen Bebauung der benachbarten Straße Freiheit orientiert.
- d. Umweltbelange und Naturschutz sind stiefmütterlich behandelt. Es fehlen Aussagen zu am Boden lebenden seltenen Amphibien o.ä.
- e. Die im FNP dargestellte Grünfläche sowie die im Bebauungsplan nordöstlich gelegene Grünzone einschl. des Gebietes des BHKW sollte erhalten und erweitert werden bis zum Böschungsbereich, um den vorhandenen Bewuchs mit die dort beheimateten Fauna dauerhaft zu schützen. Der dargestellte Grünstreifen wird nicht ausreichen, um die auch im Plan als schützenswert bezeichneten Bäume langfristig zu erhalten. Die Folgen der ihnen zu nahe gerückten Baumaßnahmen und der durch sie geänderten Wasserführung werden einen Teil des Bewuchses absterben lassen.
- f. Die Gebäude durch ein BHKW zu versorgen, wird begrüßt. Es fehlen jedoch Aussagen zu den zu erwartenden Immissionen. Der Standort des BHKW wird als ungeeignet

erachtet. Es könnte im Keller des Ärztehauses oder in einer Tiefgarage installiert werden. Dass diese Lösung möglicherweise etwas teurer wäre als der vorgesehene Standort, darf kein Argument sein.

- g. Die Planstraße 3 bis unmittelbar an die Grenze der Parzellen 1589 und 1588 vorzuziehen, wird nicht für erforderlich gehalten. Eine beidseitige Bebauung entlang der Fortsetzung der Planstraße 3 wäre eine nicht gerechtfertigte Verdichtung. Die Erschließung für eine moderate Bebauung ist bei Kooperation der Eigentümer auch über die Kölner Straße möglich. Als Beispiel kann die Hinterlandbebauung des Grundstückes Kölner Straße 51 dienen. Es besteht die Gefahr, dass durch die Erschließungsstraße der Bau von Wohnblocks ermöglicht, wie sie der vorliegende Bebauungsplanentwurf vorsieht. Die Planstraße 3 sollte am Rande der vorhandenen Böschung enden - auch zum Erhalt des Grünstreifens.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch- und Wohnnutzungen. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan bereits auf Anregung des Planungsausschusses um ein Gebäude aus dem Gebäudekomplex parallel zur Bahntrasse reduziert. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen und die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) eindeutig bestimmt. Für die 'Allgemeinen Wohngebiete' wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen und flächensparenden baulichen Verdichtung und der zentrennahen Lage ist die vorgesehene Baudichte städtebaulich vertretbar.
- b. 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 entlang der Kölner Straße eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und für ein Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von maximal 16 m gewählt. Der Bereich für technische Aufbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zwischen der ersten und zweiten Offenlage wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Durch die weitere Staffelung der Gebäudehöhen im östlich an das 'Mischgebiet' anschließenden 'Allgemeine Wohngebiet' bildet die geplante Bebauung einen schrittweisen Übergang zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Im Sinne einer flächensparenden Planung wäre eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung an so zentraler Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl** (GRZ) eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch eine gemischte Bebauung an der Kölner Straße Rechnung getragen..

- c. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch- und Wohnnutzungen. Unter Zugrundelegung der Vorentwurfsplanung wurde die Konzeption mit einer gemischten Bebauungsstruktur in den Bebauungsplan übernommen. Im Mischgebiet an der Kölner Straße wird die Bebauung über die Festsetzung von Baugrenzen gesichert. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, somit gelten hier die Regelungen der BauO NW. Angrenzend an das Mischgebiet ist für das 'Allgemeine Wohngebiete' (WA 3) eine 'offene Bauweise' festgesetzt, so dass eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern, aber auch mit Mehrfamilienhäusern nicht ausgeschlossen wird. Zur weiteren Auflockerung der Bebauung im Innenbereich des Plangebietes und zur Durchmischung des Plangebietes mit unterschiedlichen Wohnformen sieht der Bebauungsplan für die 'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1 und WA 2 die Festsetzung der abweichenden Bauweise vor. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine 'offene Bauweise' mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gekennzeichnet. In der 'offenen Bauweise' sind jedoch die genannten Hausformen bis zu einer Länge von 50 m zulässig, womit in der Addition eine geschlossene Straßenfront entstehen kann, die für die Bebauung des Innenbereiches nicht erwünscht ist. Da gleichzeitig das Reihenhaus als sparsamste Form des Eigenheimes nicht ausgeschlossen werden soll, wird die Bauweise auf eine Länge von 30m begrenzt. Durch die Festsetzung soll im Zusammenwirken mit anderen Festsetzungen, wie der überbaubaren Fläche und der Begrenzung der Wohnungen, eine aufgelockerte Bebauung entstehen. Die Landesbauordnung NW bestimmt auf der Vollzugsebene die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen.
- Durch die Festsetzung der 'besonderen Bauweise' als auch der Doppelhäuser und Hausgruppen wird eine aufgelockerte Bebauung am Rande des Stadtteilzentrums Bensberg gesichert, die sich in das Ortsbild einpasst.
- d. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. Bezüglich einer Artenschutzprüfung wurden zusätzlich verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt, um beurteilen zu können, ob und gegebenenfalls bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme. Zusätzlich wurde eine avifaunistische Einschätzung und Bewertung unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange sowie eine artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse erstellt. Für weitere notwendige artenschutzrechtlichen Prüfungen gab es keine Hinweise.
- e. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme. Unter Hinzuziehung der Aussagen aus dem Gutachten weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb

dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Gleichzeitig gibt der landschaftspflegerische Fachbeitrag Auskunft über die notwendigen Schutzmaßnahmen für erhaltenswerte Bäume während der Baumaßnahmen. Diese sind gemäß RAS-LG4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, sowie die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen. Bei evtl. notwendigen Rückschnittmaßnahmen ist die ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Vertragsbedingungen und Richtlinie für Baumpflege und Baumsanierung zu beachten. Diese notwendigen Schutzmaßnahmen werden über den zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt. Somit wird von einer Erweiterung der festgesetzten Grünfläche im nördlichen Grenzverlauf des Plangebietes abgesehen

- f. Der Rechtsplanentwurf sieht zur dezentralen Energieversorgung des Plangebietes im Zufahrtsbereich zur Kölner Straße ein Blockheizkraftwerk vor. Hierfür ist ein garagenförmiges Gebäude in einer Größe von ca. 6 m x 6 m erforderlich. Gleichzeitig wird die Verlegung der zurzeit bestehenden Transformatorenanlage an der Kölner Straße unumgänglich, woraufhin sich eine Zusammenlegung der beiden Versorgungslagen anbietet. Nach Prüfung verschiedener Standorte wurde der im Rechtsplan vorgesehene Standort als am zweckmäßigsten erachtet, da u. a. die Trafostation möglichst nah am zurzeit bestehenden Standort verbleiben sollte. Um jedoch Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, wurde die vorgesehene Versorgungsfläche mit einer abstandwahrenden Grünfläche von der Nachbarbebauung abgerückt. Gleichzeitig wurde die zum Rechtsplan erstellten Luftschadstoff- und Lärmuntersuchung bzgl. des Blockheizkraftwerkes ergänzt. Die angrenzende Nachbarbebauung wird aufgrund der Blockheizkraftwerkemissionen zwischen 0,1 und 0,2 µg/m³ NO₂ zusätzlich belastet. Dabei bleiben die Grenzwerte an diesem Ort weiterhin unterschritten. Laut Schalltechnischer Beurteilung des Blockheizkraftwerkes werden die anteiligen Immissionsrichtwerte für 'Allgemeine Wohngebiete' und 'Mischgebiete' tags und nachts eingehalten. Gleiches gilt für kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen. Aufgrund der Nähe zur Bebauung werden die fachlich einwandfreie Ausführung und Schalldämpfung sowie die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und die Ableitbedingungen für Schadstoffe ausgehend vom Blockheizkraftwerk in dem zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für den Standort eines Blockheizkraftwerks oder einen Trafostandort bedarf es einiger Voraussetzungen, u.a. Vorgaben über Flächengrößen oder die Zugänglichkeit von drei Seiten. Unter Zugrundelegung dieser Voraussetzungen wurde der im Rechtsplanentwurf vorgesehene Standort für Versorgungsanlagen gewählt.

- g. Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit sollte zu einem späteren Zeitpunkt durch die Planstraße 3 optional ermöglicht werden. Hierdurch sollen einzelne Erschließungsstiche von der Kölner Straße aus in die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereiche (erhöhter Erschließungsaufwand) vermieden werden.

Unter Hinzuziehung der Aussagen aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Die Weiterführung der Erschließungsstraße 3 ist lediglich eine Option. Über eine gegebenenfalls beidseitige Bebauung müsste in einem weiteren Verfahren entschieden werden.

Kurzfassung

Von dem Ziel der städtebaulichen Verdichtung auf Kosten von städtebaulicher Qualität / zusätzlichen Verkehrsaufkommen / zu Lasten der ortsansässigen Bevölkerung sollte sich die Stadt verabschieden. Ziel sollte das Wohl der vor Ort ansässigen Bürgerinnen und Bürger sein und nicht Gewinnmaximierung externer Investoren. Bei der Kosten- / Nutzen-Analyse sollten die zu erwartenden Vorteile der Planung nicht überproportional gegenüber den Nachteilen gewichtet werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Es ist Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. 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 und flächensparenden baulichen Verdichtung und der zentrennahen Lage ist die vorgesehene Baudichte städtebaulich vertretbar.

Um die optischen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu minimieren, sieht der Bebauungsplan sowohl für das 'Mischgebiet' an der Kölner Straße als auch für die 'Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Höhenbegrenzung der Gebäude vor. Im Baugenehmigungsverfahren greifen darüber hinausgehend die Abstandsregeln der Landesbauordnung. Das Gebäude an der Kölner Straße ist mit einer max. Höhe von 13 m und einem Staffelgeschoss mit einer max. Höhe von 16 m geplant. Das Staffelgeschoss tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück und ist daher nicht in vollem Umfang wahrnehmbar.

Weiterhin wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - durch das Gutachterbüro Peutz Consult eine schallimmissionstechnische Untersuchung erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die einwirkenden Verkehrsgeräusche (Straße, Schiene, Fluglärm). Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen. Berücksichtigt wurde hierbei der Straßenverkehr der Kölner Straße, Dariusstraße sowie die Straßenbahnlinie 1. Über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld besagt das Gutachten, dass infolge des durch das Bauvorhaben bedingte Ziel- und Quellverkehrs sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal 0,3 dB tags/nachts ergibt. Hierbei handelt es sich um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Eine Gefährdung der Gesundheit der Anwohner besteht nicht. Insgesamt liegen nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitergehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht rechtfertigt.

Darüber hinaus wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. Es wurden u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme untersucht und beurteilt. Unter Hinzuziehung der Aussagen des 'Landschaftspflegerischen Fachbeitrages' weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche

stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

Es wurde nicht verkannt, dass sich aufgrund der geplanten Bebauung das Wohnumfeld verändert, jedoch kann von einer Verminderung der Wohnqualität aufgrund einer Verstärkung des Pkw-Verkehrs und somit einer erhöhten Lärmbelästigung sowie einer Zerstörung von Natur und Umwelt nicht ausgegangen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die langjährigen Ziele, einer Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit der Erschließung eines innerstädtischen Misch- und Wohnquartiers aktiviert werden. Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch- und Wohnnutzungen. Gleichzeitig ist es die Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten. Dies ist im vorliegenden Fall geschehen.

B 9 mit Schreiben vom 10.01.2012

Kurzfassung

- a. Das medizinische Kompetenzzentrum wird wieder als 3- geschossig dargestellt, tatsächlich sind es aber 5 Geschosse. Die zwei zusätzlichen Geschosse werden als Staffelgeschosse verniedlicht, die von der Kölner Straße kaum wahrnehmbar seien. Das Ärztehaus fügt sich nicht in die bestehende Bebauung ein und widerspricht § 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 BauGB, die die natürliche Lebensgrundlage und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schützen wollen. Mit 5 Geschossen ist es viel zu hoch, viel zu voluminös hinsichtlich der ortsüblichen offenen, 2 - 3 geschossigen Bauweise, insbesondere oberhalb und gegenüber (Kölner Straße 24 - 52 sowie 33 - 55) und unterhalb (Nrn. 63 - 71). Diese Bebauung lässt die gebotene Rücksichtnahme vermissen. Auch die Ausnahme von 1,5 m für untergeordnete Gebäudeteile lassen eine Höhe von 19,5 m befürchten. Höher als in der Handzeichnung sollte das Gebäude keinesfalls geplant werden - auch nicht mit noch 1,5 m zusätzlicher Bebauung. Auch in der Höhe sollte eine Abstufung von der Kölner Straße aus beachtet werden, sonst fügt sich das Gebäude nicht in bestehende Bebauung ein.
- b. In der von B 9 erstellten und beigelegten Handzeichnung ist deutlich zu erkennen, dass vom Grundstück Kölner Straße 52 und von dem benachbarten Grundstück sowie von der Kölner Straße die Staffelgeschosse deutlich zu sehen sind und diese den vorgenannten Grundstücken Licht und Sonne wegnimmt.
- c. Das medizinische Kompetenzzentrum liegt viel zu dicht an der Kölner Straße.
- d. Das medizinische Kompetenzzentrum würde zwar als Schallschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung dienen, aber für die bestehenden Büroräume (Nr. 50, 2 EG) und Wohnungen (Nr. 52, 1 OG) das Gegenteil bewirken, insbesondere auch durch reflektierenden Lärm, Schadstoffimmissionen. Bei den Gutachten wäre zu prüfen, ob auch Messungen bei nasser Straße durchgeführt wurden.
- e. Die Fläche des LVR wird zukünftig wesentlich umfangreicher neu bebaut und neu versiegelt sein.
- f. Die beabsichtigte Aufteilung in ein Ärztezentrum an der Kölner Straße und Wohnbebauung im hinteren Bereich lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan

- entwickeln, was zu einer Ungültigkeit einer Bebauung und des Bebauungsplanes führen könnte.
- g. Es trifft nicht zu, dass es um eine Wiedernutzung einer brachgefallenen Siedlungsfläche geht. Das gesamte Gebiet war nie besiedelt.
 - h. Die zulässigen Werte der Stickstoffbelastungen sind auch heute schon an mehreren Tagen überschritten. Es fehlen diesbezüglich gutachterliche Aussagen.
 - i. Sind die nachbarlichen Grenzabstände eingehalten?
 - j. Die Feststellungen bzgl. des Rückstaus an der Lichtsignalanlage aus dem Verkehrsgutachten der VERTEC von Mai 2004 (Lidl - Bebauung) gelten auch heute noch. Ferner sind an der Gladbacher Straße und in Oberlückerath viele neue Wohnungen entstanden mit zusätzlichem Pkw-Verkehr, der über die Kölner Straße geführt wird.
 - k. Es wird eine geringe bauliche Dichte mit größeren Grundstücken von ca. 800 m² mit 2,5-geschossigen Einfamilienhäusern gefordert.
 - l. Das Grundstück des LVR liegt auf feuchtem Untergrund - gerüchtweise wurde dort eine Wasserader ausfindig gemacht, welche aus dem Rothaargebirge kommt.
 - m. Die Erschließung sollte über die Dariusstraße erfolgen. Dort liegt die tiefste Stelle, so dass man durch eine zu bauende Unterführung auf das Gelände stoßen kann. Die Anbindung an die Kölner Straße kann dann problemlos über die bestehende Ampelanlage Höhe Dariusstraße / Neuenweg geführt werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. 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 allgemeinen 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 die vorgesehene Bebauung an der Kölner Straße, 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. Unter Zugrundelegung der vom Planungsausschuss beschlossenen Vorentwurfsplanung wurde das Konzept mit einer gemischten Bebauungsstruktur in den Rechtsplanentwurf übernommen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen, flächensparenden baulichen Verdichtung, wurde daher entlang der Kölner Straße eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und für ein Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von maximal 16 m gewählt. Der Bereich für technische Aufbauten, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück. Allerdings wird **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale

Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Weiterhin kommt zugute dass die Kölner Straße Richtung Süden abfällt, so dass das geplante Gebäude an der Kölner Straße ebenfalls in seiner Höhe - im Vergleich zur nördlich angrenzenden Bebauung - ohnehin in seiner Gesamthöhe etwas niedriger erscheint. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen im östlich an das 'Mischgebiet' anschließenden 'Allgemeinen Wohngebiet' bildet die geplante Bebauung einen schrittweisen Übergang zur ein - bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Im Sinne einer flächensparenden Planung wäre eine überwiegend ein- zweigeschossige Bebauung an so zentraler Stelle städtebaulich nicht vertretbar.

Gleichzeitig wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl** (GRZ) eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch eine gemischte Bebauung Rechnung getragen.

- b. Siehe Stellungnahme zu B 9 unter Punkt a.).

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 kann eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke nicht gänzlich vermieden werden. Gleichzeitig wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Weiterhin kommt zugute, dass die Kölner Straße Richtung Süden abfällt, so dass das geplante Gebäude an der Kölner Straße ebenfalls in seiner Höhe - im Vergleich zur nordwestlich angrenzenden Bebauung - ohnehin in seiner Gesamthöhe etwas reduziert wird.

- c. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) eindeutig bestimmt. Gleichzeitig werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. In Anlehnung an die angrenzenden Gebäude sind im 'Mischgebiet', entlang der Kölner Straße, die Baufluchten aufgenommen worden. Durch einen Rücksprung wird der öffentliche Raum, auch im Hinblick auf die Einmündung der Planstraße, erweitert.

- d. Mit Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. In der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten schalltechnischen Untersuchung wurden diese berücksichtigt. Die Auswirkungen können zum einen aus der Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe der Straße resultieren. Durch das vorgesehene Bauvorhaben werden die Verkehrsmengen der Kölner Straße im worst-case-Fall, wenn der gesamte Ziel- und Quellverkehr als Neuverkehr berücksichtigt wird, um insgesamt 800 Kfz/24h erhöht. Infolge des durch das Bauvorhaben bedingten Ziel- und Quellverkehrs ergibt sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal ca. 0,3 dB tags / nachts. Hierbei handelt es sich jedoch um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Es liegen also nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitgehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Planung nicht rechtfertigt.

- e. Die Aufstellung des BP Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist für die städtebauliche

Entwicklung und Ordnung erforderlich, da Planungsrecht für benötigte Mischgebietsflächen und Wohnbauflächen in einer so stadtteilzentrennahen Lage notwendig ist und städtebauliche Missstände durch die zurzeit brachliegende Fläche der ehemaligen Straßenbaumeisterei des Landschaftsverbandes behoben werden sollen. Neben den überbaubaren Flächen weist der Bebauungsplan auch öffentliche und private Grünflächen aus. Die im südöstlichen Bereich des Plangebietes ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist - im Gegensatz zur zurzeit vorhandenen Brachfläche als ein neues großes Grünelement zu erstellen.

- f. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teilbereich des Plangebietes 'Sonderbaufläche' und im nord-östlichen Bereich 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' dar. Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden und deren Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Die im vorliegenden 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.
- g. Bei dem Bebauungsplangebiet 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.
- h. Es ist Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde durch das Gutachterbüro Peutz Consult vom 07.09.2011 die Luftschadstoffsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes und im Bereich der Bestandsbebauung im Saum des Plangebietes untersucht. Es wird festgestellt, dass der Grenzwert der 39. BImSchV des Jahresmittelwerts für NO₂ überschritten wird. Diese Problematik kann leider nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gelöst werden, hierzu sind übergeordnete Verfahren erforderlich wie z.B. die Aufstellung eines Luftreinhalteplanes. Dennoch berücksichtigt der Bebauungsplan u.a. die Vermeidung von weiteren Rückstaus auf der Kölner Straße durch Verlegung der Erschließung des Plangebietes mit größtmöglichem Abstand zur Querung der Straßenbahn, um weitere Verkehrsverdichtungen zu vermeiden. Zudem wird - mit dem Ziel einer Belüftung der Straße - durch Rücksprung der Fassade des Gebäudes an der Kölner Straße der Straßenraum vergrößert.
- i. Um die optischen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu minimieren, sieht der Bebauungsplan sowohl für das 'Mischgebiet' an der Kölner Straße als auch für die 'Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Höhenbegrenzung der Gebäude vor. Im Baugenehmigungsverfahren greifen darüber hinausgehend die Abstandsregeln der Landesbauordnung.
- j. Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Hierzu wurden auch unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten dargestellt. Von einer Verschiebung dieses Einmündungsbereiches in südliche Richtung

wurde abgesehen, da sie aus verkehrstechnischer Sicht problematisch ist. Zum einen würde der Ein- und Ausfahrtsbereich auf den Aufstellungsbereich des Bahnüberganges der Kölner Straße treffen. Ein Ausfahren aus dem Plangebiet Richtung Köln wäre schwierig. Zum anderen würde ein 'versetzter' Kreuzungspunkt mit der 'Graf-Adolf-Straße' und dem Einmündungsbereich ins Plangebiet entstehen, welcher aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewünscht ist.

Mit Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die Verkehrsmengen sowie auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. In der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten schalltechnischen Untersuchung wurden diese berücksichtigt. Die Auswirkungen können zum einen aus der Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe der Straße resultieren. Durch das vorgesehene Bauvorhaben werden die Verkehrsmengen der Kölner Straße im worst-case-Fall, wenn der gesamte Ziel- und Quellverkehr als Neuverkehr berücksichtigt wird, um insgesamt 800 Kfz/24h (400 Kfz/ 24h je Richtung) erhöht. Infolge des durch das Bauvorhaben bedingten Ziel- und Quellverkehrs ergibt sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal ca. 0,3 dB tags / nachts. Hierbei handelt es sich jedoch um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Es liegen also nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitgehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Planung nicht rechtfertigt.

- k. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch- und Wohnnutzungen. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan bereits auf Anregung des Planungsausschusses um ein Gebäude aus dem Gebäudekomplex parallel zur Bahntrasse reduziert.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen und flächensparenden baulichen Verdichtung und der zentrennahen Lage ist die vorgesehene Baudichte städtebaulich vertretbar.

- l. Nach Aussagen der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten planungsorientierten Bodenuntersuchung bzw. Baugrunduntersuchung ist nicht davon auszugehen, dass sich die im Plangebiet vorgesehenen Baukörper nachteilig auf Höhe, Bewegung oder Qualität des Grundwassers auswirken werden. Dies bestätigt ebenfalls der Rheinisch Bergische Kreis, der im Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt wurde. Im Baugrundgutachten wird auch darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Daher wird eine Sicherung der Außenmauern der Gebäude auf der Basis der DIN 18195 empfohlen.
- m. Die Anregungen wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht. Entsprechend dem Diskussionsergebnis (Beratung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung in der Planungsausschusssitzung am 04.10.2011) wurde im Bebauungsplanentwurf an der Erschließung des Plangebietes über die Kölner Straße festgehalten. Eine Erschließung des Plangebietes über die Dariusstraße hätte ein vermehrtes Verkehrsaufkommen im angrenzenden Wohngebiet zur Folge. Zudem ist eine Unterführung aus städtebaulichen und Kostengründen in Bezug auf Erstellung von 'Angsträumen' nicht gewünscht.

Kurzfassung

- a. Eine städtebauliche Verdichtung des Wohnraumes wird als nicht sinnvoll erachtet, da sie dem Charakter der Umgebung widerspricht. Dort ist eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern vorherrschend. Lediglich an der Kölner Straße gibt es einige mehrgeschossige Häuser. Die Lage ist nicht der Innenstadt zuzurechnen. Es wird sich nicht an der Nachbarbebauung orientiert. Die Größen der Einfamilienhausparzellen sind zu klein und führen zu einer zu hohen Bebauungsdichte. Ebenso liegen die geplanten Häuser im Schatten der beiden großen Gebäude. Zusätzlich liegen sie in einer Senke, wodurch die Lage unattraktiv und der gesamte Stadtteil insgesamt abgewertet wird. Bei dem Bauvorhaben möge ein gesunder Kompromiss zwischen ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten erzielt werden - das würde bedeuten, dass etwas kleiner, etwas aufgelockerter und mit mehr Grünflächen gebaut würde.
- b. Das Medizinische Kompetenzzentrum überragt die Nachbarbebauung um mind. 5 - 7 m.
- c. Es werden laut Bauordnung nicht genügend und ausreichend große Kinderspielflächen nachgewiesen.
- d. Ein Gesundheitszentrum ist an dieser Stelle nicht notwendig.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Es ist Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. 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 und flächensparenden baulichen Verdichtung und der zentrennahen Lage ist die vorgesehene Baudichte städtebaulich vertretbar.

Um die optischen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu minimieren, sieht der Bebauungsplan sowohl für das 'Mischgebiet' an der Kölner Straße als auch für die 'Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Höhenbegrenzung der Gebäude vor. Im Baugenehmigungsverfahren greifen darüber hinausgehend die Abstandsregeln der Landesbauordnung. Das Gebäude an der Kölner Straße ist mit einer max. Höhe von 13 m und einem Staffelgeschoss mit einer max. Höhe von 16 m geplant. Das Staffelgeschoss tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück und ist daher nicht in vollem Umfang wahrnehmbar.

Weiterhin wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - durch das Gutachterbüro Peutz Consult eine schallimmissionstechnische Untersuchung erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die einwirkenden Verkehrsgeräusche (Straße, Schiene, Fluglärm). Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen. Berücksichtigt wurde hierbei der Straßenverkehr der Kölner Straße, Dariusstraße sowie die Straßenbahnlinie 1. Über die Auswirkungen des

Vorhabens auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld besagt das Gutachten, dass infolge des durch das Bauvorhaben bedingte Ziel- und Quellverkehrs sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal 0,3 dB tags/nachts ergibt. Hierbei handelt es sich um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Eine Gefährdung der Gesundheit der Anwohner besteht nicht. Insgesamt liegen nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitergehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge dieser städtebaulichen Planung nicht rechtfertigt.

Darüber hinaus wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. Es wurden u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme untersucht und beurteilt. Unter Hinzuziehung der Aussagen des 'Landschaftspflegerischen Fachbeitrages' weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

Es wurde nicht verkannt, dass sich aufgrund der geplanten Bebauung das Wohnumfeld verändert, jedoch kann von einer Verminderung der Wohnqualität aufgrund einer Verstärkung des Pkw-Verkehrs und somit einer erhöhten Lärmbelastigung sowie einer Zerstörung von Natur und Umwelt nicht ausgegangen werden.

- b. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. 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 entlang der Kölner Straße eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und für ein Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von maximal 16 m gewählt. Der Bereich für technische Aufbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zwischen der ersten und zweiten Offenlage wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Durch die weitere Staffelung der Gebäudehöhen im östlich an das 'Mischgebiet' anschließenden 'Allgemeine Wohngebiet' bildet die geplante Bebauung einen schrittweisen Übergang zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Im Sinne einer flächensparenden Planung wäre eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung an so zentraler Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl (GRZ)** eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch eine gemischte Bebauung an der Kölner Straße Rechnung getragen.

- c. Die im Bebauungsplan festgesetzte 'öffentliche Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' soll der Wohnbevölkerung des Plangebietes und der umliegenden Wohnbereiche als Naherholungsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Die Sicherung der Herstellung von Spielplatz und Fußweg wird in dem zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die privaten Gärten innerhalb der Wohnbauflächen bieten ebenfalls Spielflächen für die Kinder < 4 Jahren.
- d. Die Aufstellung des BP Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da Planungsrecht für benötigte Mischgebietsflächen und Wohnbauflächen in einer so stadtteilzentrennahen Lage notwendig ist und städtebauliche Missstände durch die zurzeit brachliegende Fläche der ehemaligen Straßenbaumeisterei des Landschaftsverbandes behoben werden sollen. Ein Bebauungsplan ist ein Angebotsplan. Daher gibt ein Bebauungsplan auch nur den Rahmen für zukünftige Nutzungen vor. Städtebauliche Zielsetzung ist es, das Grundstück einer Wohnbebauung bzw. entlang der Kölner Straße einer gemischten Nutzung - unter die auch ein Gesundheitszentrum fällt - zuzuführen. Es muss jedoch nicht zwingend ein Gesundheitszentrum gebaut werden.

B 11 mit Schreiben vom 12.01.2012

Kurzfassung

- a. Der Entwurf ist zu verdichtet und wird geprägt von einem überdimensionierten Baukörper an der Kölner Straße und zu kleinen Grundstücken im hinteren Bereich. Der Stadtteil Bensberg wird in der Ortslage mit Umsetzung der vorgestellten Planung ein völlig anderes Gesicht als in unmittelbarer Nachbarschaft rechts und links der Kölner Straße bekommen, d.h. der Charakter eines aufgelockerten Wohngebietes wird sich wesentlich zu seinem Nachteil verändern.. Die dazugehörigen Flächen für Stellplätze und Garagen verstärken zusätzlich den Eindruck der extremen Zersiedelung des eigentlich reizvollen Grundstückes.
- b. Die Option einer Weiterführung der Planstraße 3 zur Erschließung weiterer Bebauung verstärkt den Eindruck der gewollten Zersiedelung des Wohnplatzes.
- c. Die geplante Höhe der beiden Bauwerke im vorderen Bereich (Kölner Straße) von bis zu 18m, im mittleren Bereich von ca. 15m und im hinteren Bereich bis zu 12m hohen Gebäuden ist mit der unmittelbaren nachbarschaftlichen Bebauung nicht in Einklang zu bringen.
- d. Der im überarbeiteten Vorentwurf ersichtliche Verzicht auf ein Reihenhaus löst das Problem der 'Übernutzung' des Geländes nicht. Es sollte weiterhin auch auf die Häuser 12 und 13 verzichtet werden und der gewonnene Raum zur Auflockerung der Reihenhauszeilen genutzt werden Dies käme auch der Absicht einen nennenswerten Park zu schaffen deutlich entgegen.
- e. Die langegezogene Kurve der KVB Gleise führt zu erheblichen Quietsch- und Schleifgeräuschen und somit zu erheblichen Geräuschmissionen.
- f. Das geplante BHKW, die Verschattung der Nachbargrundstücke und der Verlust von erhaltenswerten Bäumen sind unzumutbar. Die Neubesiedelung des Grundstückes wird an dieser Stelle besonders negative Auswirkungen auf alle möglichen Emissionen (Geräusche durch Verkehr / BHKW; Feinstaubzunahme etc) haben.
- g. Die verkehrliche Anbindung an die stark frequentierte Kölner Straße lässt Schlimmes befürchten. Zu Verkehrsspitzen kommt es durch die unmittelbare und häufige Straßenbahnquerung zur Quasi-Vollsperrung der Kölner Straße mit entsprechenden Auswirkungen bis in die benachbarten Zubringerstraßen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung ('Gesundheitszentrum') und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. 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 entlang der Kölner Straße eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und für ein Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von maximal 16 m gewählt. Der Bereich für technische Aufbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zwischen der ersten und zweiten Offenlage wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Durch die weitere Staffelung der Gebäudehöhen im östlich an das 'Mischgebiet' anschließenden 'Allgemeine Wohngebiet' bildet die geplante Bebauung einen schrittweisen Übergang zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Im Sinne einer flächensparenden Planung wäre eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung an so zentraler Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl (GRZ)** eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer ortszentrennahen Innenverdichtung durch eine gemischte Bebauung an der Kölner Straße Rechnung getragen.
Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen und flächensparenden baulichen Verdichtung und der zentrennahen Lage ist die vorgesehene Baudichte städtebaulich vertretbar.
- b. Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit soll zu einem späteren Zeitpunkt durch die Planstraße 3 ermöglicht werden. Hierdurch sollen einzelne Erschließungsstiche von der Kölner Straße aus, in die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereiche (erhöhter Erschließungsaufwand) vermieden werden. Dies ist eine Option und müsste dann in einem weiteren Verfahren (einschließlich weiterer Gutachten bzgl. Immissionen) festgelegt werden.
- c. Siehe Stellungnahme unter II. zu B 11 a.)
- d. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gebäudes für gemischte Nutzung und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Unter Zugrundelegung der vom Planungsausschuss beschlossenen Vorentwurfsplanung wurde das Konzept mit einer gemischten Bebauungsstruktur in den Rechtsplanentwurf übernommen. Jedoch wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Vorentwurf zum Bebauungsplan auf Anregung des Planungsausschusses um ein Gebäude aus dem Gebäudekomplex parallel zur Bahntrasse reduziert. Weitere Reduzierungen von Gebäude würden dem Planungsziel einer zentrennahen Innenverdichtung entgegenstehen.
- e. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde durch das Gutachterbüro Peutz Consult eine schallimmissionstechnische Untersuchung

erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die einwirkenden Verkehrsgeräusche (Straße, Schiene, Fluglärm). Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen. Berücksichtigt wurde hierbei der Straßenverkehr der Kölner Straße, Dariusstraße sowie die Straßenbahnlinie 1. Aufgrund der städtebaulichen Anforderung zur Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte sieht der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 vor.

In Bezug auf die Vorbelastung durch Fluglärm-, Schienen- und Straßenverkehr werden im Gutachten, neben der Festsetzung der Lärmpegelbereiche, für die schutzwürdigen Wohnräume keine weiteren Anforderungen gestellt. Dabei liegt der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm der untersuchten Immissionsorte tags zwischen 48 dB(A) und 71 dB(A) und nachts zwischen 47 dB(A) und 62 dB(A). Weiterhin sind im Plangebiet Einzelschallereignisse, aufgrund der nächtlichen Starts, durch den Kurvenverlauf der Schiene (quietschen) und bei Überführung der Schienen durch PKW's Einzelschallereignisse bis zu 70 dB(A) und mehr zu erwarten. Gemäß der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass alle Schlafräume im Plangebiet mit Lüftungseinrichtungen (z.B. Fensterfalzlüftern) zu versehen sind.

- f. Es ist Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten. Der Rechtsplanentwurf sieht zur dezentralen Energieversorgung des Plangebietes im Zufahrtbereich zur Kölner Straße ein Blockheizkraftwerk vor. Gleichzeitig wird die Verlegung der zurzeit bestehenden Transformatoranlage an der Kölner Straße unumgänglich, wodurch sich eine Zusammenlegung der beiden Versorgungslagen anbietet. Nach Prüfung verschiedener Standorte wurde der im Rechtsplan vorgesehene Standort als am zweckmäßigsten erachtet, da u. a. die Trafostation möglichst nah am zurzeit bestehenden Standort verbleiben sollte. Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, wurde die vorgesehene Versorgungsfläche mit einer abstandwahrenden Grünfläche von der Nachbarbebauung abgerückt.

Für die Luftschadstoffuntersuchung konnten durch den Betreiber RheinEnergie AG Messwerte von einem baugleichen Blockheizkraftwerktyp geliefert werden. Auf Grundlage dieser Messwerte erfolgte eine Immissionsberechnung für das Blockheizkraftwerk. Die Ermittlung der Luftschadstoffproblematik wurde auf Basis einer Luftschadstoffausbreitungsberechnung getroffen. Diese Vorgehensweise ist üblich und stellt keine Ausnahme dar. Sofern Messdaten z.B. der Hintergrundbelastung vorliegen, fließen diese in das Ausbreitungsmodell ein. Basisdaten der Ausbreitungsberechnung waren:

- Hintergrundbelastung, die anhand vergleichbarer Standorte festgelegt wurde
- verkehrsbedingte Zusatzbelastung unter Berücksichtigung von Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Emissionsbedingungen
- die zusätzlichen Emissionsdaten der Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk)

Die Zusatzbelastung der Blockheizkraftwerkanlage führt im näheren Umkreis zu einer Erhöhung der NO₂-Werte, sowohl in 1,5 m als auch in 5 m Höhe. Am Kaminaustritt in 5 m Höhe ist die Konzentration selbstverständlich am höchsten. Dies zeigt die Abbildung im Gutachten sowie auch die weitere Schadstoffverteilung im Umfeld. Aus der Grafik ist ebenfalls ersichtlich, dass die Garage bei einer 5m-Berechnung nicht als Hindernis berücksichtigt wurde. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen für Luftschadstoffe für das geplante Blockheizkraftwerk stellen für die angrenzende

Nachbarbebauung (Immissionsorte 7,9 und 15) somit eine zusätzliche Belastung zwischen 0,1 und 0,2µg/m³ NO₂ dar. Dabei bleiben die Grenzwerte an diesem Ort weiterhin unterschritten. Um jedoch Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und die Ableitbedingungen für Schadstoffe ausgehend vom Blockheizkraftwerk (d.h. Kaminhöhe > 5 m) geregelt. Bei der Ausbreitungsberechnung wurden nur die Gebäude als undurchlässige Strömungshindernisse berücksichtigt, so dass die Ergebnisse bereits ohne Einfluss der Bewuchssituation ermittelt wurden. Das Berechnungsergebnis wird sich nach Wegfall der vorhandenen Vegetation nicht verschlechtern. In den Karten ist erkennbar, dass vor allem die straßenseitigen Fassaden, die den höchsten Emittenten (Straßenverkehr) zugewandt sind, auch von den höchsten Immissionen betroffen sind. Die Kohlenmonoxid (CO)- Konzentration in der Luft hat in den vergangenen Jahren deutlich abgenommen. Die kontinuierlichen Messungen der Landesanstalt für Umwelt, Verbraucherschutz und Natur lagen im Jahr 2010 bei Kohlenmonoxid bei weniger als einem Zehntel der Grenzwerte, so dass bei Immissionsausbreitungen in der Regel die Berechnung der Kohlenmonoxidkonzentration entbehrlich ist.

Laut Schalltechnischer Beurteilung des Blockheizkraftwerkes werden die anteiligen Immissionsrichtwerte für 'Allgemeine Wohngebiete' und 'Mischgebiete' tags und nachts eingehalten. Gleiches gilt für kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen. Aufgrund der Nähe zur Bebauung wird die fachlich einwandfreie Ausführung und Schalldämpfung um zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde durch das Gutachterbüro Lill + Sparla ein 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme. Unter Hinzuziehung der Aussagen des 'Landschaftspflegerischen Fachbeitrages' weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Hierzu wurden auch unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten dargestellt.

Die zurzeit vorgesehene Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Kölner Straße ist als Trennprofil mit einseitigem Gehweg an der nördlichen Plangebietsgrenze geplant. Von einer Verschiebung dieses Einmündungsbereiches in südliche Richtung wurde abgesehen, da sie aus verkehrstechnischer Sicht problematisch ist. Zum einen würde der Ein- und Ausfahrtbereich auf den Aufstellungsbereich des Bahnüberganges der Kölner Straße treffen. Ein Ausfahren aus dem Plangebiet Richtung Köln wäre schwierig. Zum anderen würde ein 'versetzter' Kreuzungspunkt mit der 'Graf-Adolf-Straße' und dem Einmündungsbereich ins Plangebiet entstehen, welcher aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewünscht ist. Um überhaupt eine Erschließung des Plangebietes zu ermöglichen, sollte aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht an der vorgesehenen Erschließung des Plangebietes festgehalten werden.

Für die städtebauliche Planung ist auch die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchzuführen. Berücksichtigt wurde hierbei der Straßenverkehr der Kölner Straße, Dariusstraße sowie die Straßenbahnlinie 1. Über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrslärsituation im Umfeld besagt das Gutachten, dass infolge des durch das Bauvorhaben bedingten Ziel- und Quellverkehrs sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal 0,3 dB tags/nachts ergibt. Es handelt sich hierbei jedoch um sehr geringe und kaum wahrnehmbare Erhöhungen. Insgesamt liegen nur geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Ebenso wurde durch das Gutachterbüro Peutz Consult mit Datum vom 07.09.2011 und Anpassung vom 07.10.2011 die Luftschadstoffsituation im Bereich des B-Plangebietes und im Bereich der Bestandsbebauung im Saum des Plangebietes untersucht. Die Begrünung kann einen wichtigen Beitrag zur Verminderung der Schadstoffbelastung leisten, insbesondere in der Nähe einer verkehrsreichen Straße kann eine Baumbepflanzung die Konzentration lokal senken. Eine zu dichte Pflanzung kann allerdings auch zu einer verminderten Durchmischung der bodennahen Luftschicht und daher zu einer Anreicherung von Luftschadstoffen führen. Hinsichtlich der Wirksamkeit der Filterleistung von Gehölzen besteht nach Ansicht von Fachleuten immer noch großer Untersuchungsbedarf, es kann jedoch inzwischen zu Recht behauptet werden, dass das alleinige Vorhandensein von Bäumen und Bewuchs nicht zwingend mit einer Schadstoffreduzierung einhergeht.

Nach der ebenfalls erstellten planungsorientierten Bodenuntersuchung bzw. Baugrunduntersuchung ist nicht davon auszugehen, dass sich die im Plangebiet vorgesehenen Baukörper nachteilig auf Höhe, Bewegung oder Qualität des Grundwassers auswirken werden. Dies bestätigt ebenfalls der Rheinisch-Bergische Kreis, der im Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange und obere Verwaltungsbehörde beteiligt wurde.

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 kann eine Verschattung der angrenzenden Grundstücke nicht gänzlich vermieden werden. Jedoch wurde **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf die festgesetzte Höhe von 18 m reduziert. Weiterhin kommt zugute, dass die Kölner Straße Richtung Süden abfällt, so dass das geplante Gebäude an der Kölner Straße ebenfalls in seiner Höhe - im Vergleich zur nördlich angrenzenden Bebauung - ohnehin in seiner Gesamthöhe etwas niedriger erscheint.

- g. Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Hierzu wurden auch unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten dargestellt. Die zurzeit vorgesehene Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Kölner Straße ist als Trennprofil mit einseitigem Gehweg an der nördlichen Plangebietsgrenze geplant. Diese wurde nach der frühzeitigen Beteiligung so ausreichend dimensioniert, dass ein Begegnungsfall mit einem Lkw möglich ist. Von einer Verschiebung dieses Einmündungsbereiches in südliche Richtung wurde abgesehen, da sie aus verkehrstechnischer Sicht problematisch ist. Zum einen würde der Ein- und Ausfahrtsbereich auf den Aufstellungsbereich des Bahnüberganges der Kölner Straße treffen. Ein Ausfahren aus dem Plangebiet Richtung Köln wäre schwierig. Zum anderen würde ein 'versetzter' Kreuzungspunkt mit der 'Graf-Adolf-Straße' und dem

Einmündungsbereich ins Plangebiet entstehen, welcher aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewünscht ist. Auch eine Erschließung der Tiefgarage von der Kölner Straße würde die Leistungsfähigkeit der Kölner Straße extrem beeinträchtigen. Aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht sollte an der vorgesehenen Erschließung des Plangebietes festgehalten werden. Die Planung der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes beruht 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 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen innerhalb der Frist fünf Stellungnahmen ein. Nachfolgend sind die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Die Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

T 1 RNG Rheinische NETZGesellschaft, Maarweg 159 - 161, mit Schreiben vom 16.12.2011

Kurzfassung

Anregung ein zusätzliches Signet 'BHKW' und 'Trafostation' zu benennen. Die Trafostation muss von 3 Seiten zugänglich sein.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die Signets für ein Blockheizkraftwerk und eine Trafostation wurden in den Rechtsplan aufgenommen. Eine Zugänglichkeit von drei Seiten ist ebenfalls gegeben.

T 2 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Steinmüller Allee 13, 51643 Gummersbach, mit Schreiben vom 19.12.2011

Kurzfassung

- Keine Bedenken
- Verlust der Waldfunktion sollte 1:1 ausgeglichen werden

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zur Definition des Begriffes „Wald“ verweist der Landesbetrieb Wald und Holz auf den § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG). Das Bundeswaldgesetz legt im darauf folgenden Absatz (§ 2 Abs. 2 BWaldG) fest, was auf keinen Fall als Wald gelten soll:

„Kein Wald im Sinne dieses Gesetzes sind ...

4. in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden.“

Der Baumbestand im Plangebiet ist viel zutreffender als Baumgruppe oder Einzelbäume und Hecken zu beschreiben, denn als Wald. Auf der im forstlichen Sinne kleinen Fläche des

Plangebietes wird sich das für Wald typische „Waldinnenklima“ nicht bilden können. Die rechtlichen und landschaftsökologischen Argumente sprechen deutlich gegen die Annahme einer Waldfläche.

Jedoch werden die vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW beschriebenen vorhandenen Gehölze in den Randbereichen über Festsetzungen im Bebauungsplan z. T. erhalten bzw. durch neue Gehölzstrukturen ergänzt. Die an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Baumreihe aus Winterlinden soll bestehen bleiben und wird in Richtung der Kölner Straße verlängert. An der nördlichen Plangebietsgrenze werden ebenfalls weitere Bestandsbäume erhalten und in die neuen Grünstrukturen integriert werden. Ein neues Grünelement in Form einer öffentlichen Grünfläche entsteht entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Hier ist eine mit Bäumen bestandene Rasenfläche mit teilversiegelten Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen geplant. Zusätzlich werden innerhalb der Planstraßen Straßenbäume zwischen den geplanten öffentlichen und privaten Stellplätzen gepflanzt werden, welche über den zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

T 3 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, mit Schreiben vom 20.12.2011

Kurzfassung

- Eine Auswertung des Plangebietes war nur teilweise möglich, daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
- 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.

Stellungnahme des Bürgermeisters

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

T 4 Rheinisch Bergische Kreis, Der Landrat, Abt.67 Planung und Landschaftsschutz, Am Rübezahwald 7, 51469 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 13.01.2012

Kurzfassung

Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:

- Die, sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten ergebenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollten vollständig entweder in die textlichen Festsetzungen oder einem auch gegenüber dem Rechtsnachfolger verbindlichen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden und sind dauerhaft zu sichern.

Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde

- Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken
- Aus Sicht des Grundwasserschutzes sollte in die Textliche Festsetzungen aufgenommen werden, dass die Dränung von baulichen Anlagen im Plangebiet nicht zulässig ist.

Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen und Verkehr:

- Zur Erschließung des Plangebietes ist die Anlage einer Linksabbiegespur auf der L 136 erforderlich. Vor Kopf der Linksabbiegespur sollte die Errichtung einer Querungshilfe geprüft werden.
- Der Straßenquerschnitt im Zufahrtsbereich der Kölner Straße sollte mind. ein Begegnungsverkehr LKW / PKW möglich sein. Die getrennt geführten Gehwege sollten eine Mindestbreite von 1,5 m aufweisen.
- Die Haltestelle auf der östlichen Straßenseite der Kölner Straße sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit oberhalb der neu geplanten Zufahrt eingerichtet werden, um die Sichtbeziehungen der aus dem Plangebiet Herausfahrenden nach links zu gewährleisten.
- Im Bereich der Planstraße 2 ist ein öffentlicher Verkehrsraum von 6 m vorgesehen. Neben parkenden Fahrzeugen würde eine Restbreite kleiner 4 m verbleiben. Würde hier durchgängig geparkt, wäre kein Begegnungsverkehr mehr möglich. Begegnungsverkehre sollten aber - insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung der Planstraße 3 Richtung Ferdinand-Stucker-Straße - gewährleistet werden.
- Die Anzahl der Stellplätze für den Wohnungsbau sollte größer als 1,5 Stellplätze je Wohneinheit betragen. Auch sollten ausreichend Stellplätze für das medizinische Kompetenzzentrum vorgesehen werden.
- Die Wendefläche muss den Vorgaben der BG-Information „Sicherheitstechnischen Anforderung an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfälle“ nach der BG-Information 5104 vom Mai 2008 entsprechen. Sollte keine ausreichend große Wendefläche vorgesehen werden, ist ein Sammelplatz für die Müllbehälter an einer geeigneten Stelle, die von dem Entsorgungsunternehmen angefahren werden kann anzulegen. Durch den Sammelplatz dürfen keine Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit entstehen, insbesondere ist auf die Einhaltung von ausreichenden Sichtdreiecken zu achten. (Planstraße C)
- Die vorgesehene 'Fußläufige Anbindung des Wohnquartiers an den vorhandenen Fuß- und Radweg' sollte als Fuß- und Radweg nach ERA 2010 geplant werden, der Zugang aus Richtung Neubaugebiet baulich so gestaltet werden, dass er nicht von Kraftfahrzeugen genutzt werden kann.

Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes:

- Die vorliegenden artenschutzfachlichen Gutachten zur Avifauna und zur Fledermausfauna werden als ausreichend angesehen.
- Die geforderte Vorprüfung vor Ort auf Amphibien und Reptilien wurde nicht dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass sich bei den jeweiligen Begehungen keine Hinweise auf diese Arten ergeben haben und ein Festhalten der Ergebnisse lediglich versäumt wurde.
- Unter der Voraussetzung, dass die in den artenschutzfachlichen Gutachten aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten eingehalten werden, wird von einer populationsrelevanten Störung der betroffenen planungsrelevanten sowie europäischen Vogelarten nicht ausgegangen.
- Vermeidungsmaßnahmen:
Abbruch der betroffenen Gebäude, eine Baufeldräumung sowie notwendige Rodungen von Gehölzen sind vom 15.10. bis 28.02. durchzuführen. Hierbei ist eine negative

Überprüfung des östlich gelegenen Wohnhauses und der südwestlich gelegenen Lagerhalle auf Fledermäuse, max. eine Woche vor Beginn der Abbrucharbeiten durch den Sachkundigen, erforderlich. Die am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene höhlentragende Esche ist nach Möglichkeit zu erhalten. Soweit ein Abbruch, eine Baufelddräumung und eine Rodung vom 01.03. bis 14.10. sowie eine Rodung der nördlich gelegene Esche ganzjährig, notwendig werden sollte, sind betroffene Gebäude und Gehölze max. eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern / Vogelbruthöhlen oder Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen.

- Bei einem Abbruch der Gebäude nach dem 28.02.2012 ist eine erneute Überprüfung auf ein Vorkommen von Schleiereulen durch den Fachkundigen erforderlich.
- Als Ausgleich für die verloren gehende Bruthabitate und Fledermausquartiere sind insgesamt 2 Sperlingskoloniehäuser, 2 Mauerseglerkästen sowie 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart, fachgerecht und zeitnah, in der Umgebung anzubringen.
- Der Grenzbereich des östlich des Plangebietes vorgesehenen Parks ist mit einer mehrreihigen dichten Hecke (2 m Höhe) als Ausgleichsfläche für den Gimpel zu bepflanzen.
- Soweit eine Rodung der nördlich im Plangebiet gelegenen Esche zwingend erforderlich wird, sind zusätzlich 2 spezielle Spechtnistkästen sowie 2 spezielle Fledermaushöhlen in den umliegenden Bäumen fachgerecht und zeitnah anzubringen.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Eingriffe nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen sowie während der Überwinterungszeit gestört werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zur Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde

Die, sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten ergebenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden zum Teil in die textlichen Festsetzungen, aber auch in dem zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Zur Stellungnahme der Unteren Umweltschutzbehörde

Im Baugrundgutachten wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Schichtenwasser zu rechnen ist. Gleichzeitig wird eine Sicherung der Außenmauern der Gebäude auf der Basis der DIN 18195 und gegebenenfalls mit einer Dränage nach DIN 4095 empfohlen. Im Gutachten wird jedoch keine Aussage zur Vorflut für die Dränage getroffen. Es ist auch nicht ersichtlich, ob eine Vorflut geschaffen werden kann, die sowohl den baulichen als auch den wasserrechtlichen Anforderungen genügt. Um den Widerspruch zu vermeiden, dass im Gutachten zum Bebauungsplan die Anlage von Dränagen empfohlen wird, im konkreten Bauvorhaben dann aber Dränagen (Ableitung in die Kanalisation) nicht zugelassen werden können, weist der Bebauungsplan nochmals daraufhin, dass die Dränung von baulichen Anlagen im Plangebiet unzulässig ist.

Zur Stellungnahme der Kreisstraßen und 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.

Der Rechtsplanentwurf berücksichtigt, dass in den Bauanträgen für Reihen- und Doppelhäusern - unter Beachtung der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr - ein 'echter' und ein 'gefangener' Stellplatz nachgewiesen werden muss. Die im Plan vorgesehenen

Tiefgaragen für das Mischgebiet und das geplante Mehrfamilienhaus sind ausreichend dimensioniert.

Weiterhin sieht der Rechtsplanentwurf Erschließungsstraßen mit einer Breite von 6 m vor. Sie sind damit für die Zahl der darüber angebotenen Wohneinheiten ausreichend bemessen. Innerhalb dieser Planstraßen ist auch die Anlage von Stellplätzen (Längsparken entlang der Planstraße 3) vorgesehen. Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse bei gleichzeitig geringst möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Straßenplanung wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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. Gleichzeitig wird das Linksabbiegen auf die Kölner Straße erleichtert, durch einen Aufstellbereich für separates Links- und Rechtseinbiegen. Da in ca. 100m Entfernung die Möglichkeit einer sicheren Querung der Kölner Straße von Fußgängern mittels Lichtsignalanlage möglich ist wurde von einer weiteren Querungshilfe abgesehen.

Die vorgebrachte Anregung eine Sammelstelle für Mülltonnen im Bereich der Planstraße 3 vorzusehen, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Kennzeichnung ist Aufgabe der Ausführungsplanung. Die Anregung wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

Eine Unterscheidung zwischen dem Fuß- und Radweg und der Erschließungsstraße lässt sich in der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Verwendung unterschiedlicher Baumaterialien und einer unterschiedlichen Farbgestaltung erzielen. Eine verbotswidrige Durchfahrt des Weges mit Kraftfahrzeugen könnte durch den Einbau von herausnehmbaren Pollern unterbunden werden. Da auch der hindernisfreie Sicherheitsraum neben der Fahrbahn die Umsetzung des Bebauungsplans betrifft und zu den Aufgaben der Ausführungsplanung gehört, wurden diese Anregungen an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

Zur Stellungnahme des Artenschutzes:

Bezüglich einer Artenschutzprüfung wurden zusätzlich verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt, um beurteilen zu können, ob und gegebenenfalls bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro u.a. die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme. Zusätzlich wurde eine avifaunistische Einschätzung und Bewertung unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange sowie eine artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse erstellt. Für weitere notwendige artenschutzrechtlichen Prüfungen gab es keine Hinweise. Die sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten ergebenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen, als auch einem auch gegenüber dem Rechtsnachfolger verbindlichen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

T 5 Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen, mit Schreiben vom 13.01.2012

Kurzfassung

Ruhender Verkehr:

Für das medizinische Kompetenzzentrum ist ausreichend Parkraum (z.B. Tiefgarage), vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass die Einfahrt in diese Parkieranlage nicht nur städtebaulich ansprechend gestaltet ist. Die Einfahrt sollte leicht erkennbar sein. Die Tiefgarage selbst muss auch für den unerfahrenen Nutzer gut befahrbar gestaltet sein, damit

sie angenommen wird. Es ist zu vermeiden, dass Besucher und Mitarbeiter stattdessen in die anschließenden Wohnbereiche ausweichen und dort ihre Fahrzeuge abstellen. Bei der Dimensionierung der Parkieranlage für das medizinische Kompetenzzentrum ist zudem auch das dort beschäftigte Personal ausreichend zu berücksichtigen.

Fließender Verkehr:

Zur Regelung der Ein- und Ausfahrtsproblematik der Kölner Straße wird angeregt, dieser Thematik einen eigenen Textabschnitt in der Begründung zu widmen.

Es sollte geprüft werden, ob zur Vermeidung von Unfällen für die Ausfahrt des Verkehrs aus dem Plangebiet in die Kölner Straße ein Rechts-Abbiege-Gebot (Links-Abbiege-Verbot) festgesetzt werden sollte, oder alternativ, ob zur Erleichterung des aus dem Plangebiet ausfahrenden Verkehrs eine Licht-Signalanlage für den neuen Knoten 'Kölner Straße / Planstraße 1' installiert werden kann oder muss.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zum ruhenden Verkehr

Für das 'Mischgebiet' (MI) und das 'Allgemeinen Wohngebiet' WA 3 setzt der Bebauungsplan fest, dass Tiefgaragen nur innerhalb der im Plan festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage) zulässig sind. Die jeweils notwendigen Stellplätze werden im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen.

Zum fließenden Verkehr

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Ein- und Ausfahrtsproblematik der Kölner Straße ergänzt.

Von einer Signalisierung des Ein- und Ausfahrtsbereich der Kölner Straße wurde bezüglich des Bahnüberganges abgesehen, da der Rückstau vor dem Signal bis in den Bahnübergang reichen würde und die Leistungsfähigkeit der Kölner Straße zudem extrem reduziert würde.