

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0019/2016**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	16.02.2016	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1**  
**- Beschluss der Stellungnahmen aus der zweiten öffentlichen Auslegung**  
**- Beschluss zur dritten öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

I. Den im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung des

**Bebauungsplans Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1**

gem. §3 Abs.2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen **der Einwender**

- B1** wird nicht entsprochen.
- B2** wird nicht entsprochen.
- B3** wird nicht entsprochen.
- B4** wird nicht entsprochen.
- B5** wird nicht entsprochen.
- B6** wird teilweise entsprochen.
- B7** wird nicht entsprochen.
- B8** wird nicht entsprochen.
- B9** wird teilweise entsprochen.
- B10** wird nicht entsprochen.
- B11** wird teilweise entsprochen.

**T1 Landesbetrieb Straßen NRW** wird entsprochen.

**T2 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland** wird teilweise entsprochen.

- T3 Landesbetrieb Wald und Holz NRW** wird nicht entsprochen.
- T4 Geologischer Dienst NRW** wird nicht entsprochen.
- T5 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie** wird entsprochen.
- T6 Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG** wird entsprochen.
- T7 Rheinisch-Bergischer Kreis** wird teilweise entsprochen.
- T8 Industrie und Handelskammer zu Köln** wird entsprochen.
- T9 RNG Rheinische NETZgesellschaft** wird entsprochen.

II. Der Entwurf des

**Bebauungsplans Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1**

ist unter Beifügung seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. §4a Abs.3 BauGB erneut auszulegen.

Die Dauer der Auslegung ist auf 14 Tage zu verkürzen.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Zur Kenntlichmachung der Änderungen wurden diese in den auszulegenden Unterlagen markiert.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Zu I**

Der Bebauungsplan (BP) 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 24.09.15 in der Zeit vom 12.10.15 bis einschl. 26.10.15 erneut öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum gingen 10 Stellungnahmen von BürgerInnen ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen.

**Die Schreiben wurden den Fraktionen in Kopie auf Datenträger zur Verfügung gestellt und können zudem im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden.**

### **B 1 mit Schreiben vom 19.10.15**

---

#### **Kurzfassung:**

- a. Es entstehen für den Einwender nur Nachteile: mehr Lärm, mehr Verkehr, zerstückelte Landschaft.
- b. Verlegung der Erschließungsstraße Richtung Osten.
- c. Die Einwender möchten keine Grundstücksteile abtreten müssen.
- d. Vergnügungstätten sollten nicht möglich sein.

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

- a. Mit dem vorliegenden BP sollen, in Übereinstimmung mit den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung, Gewerbeflächenreserven in Bensberg aktiviert werden. Der Bebauungsplan sieht als städtebauliches Ziel für das Grundstück der Einwender aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der bereits heute bestehenden hohen Lärmbelastung eine gewerbliche Nutzung vor. Das Gebäude genießt bis zu einer Aufgabe der Wohnnutzung Bestandsschutz.

Als freistehendes Gebäude ist das Wohnhaus der Einwender schon heute an allen Fassaden von Verkehrslärm umgeben und dem starken Verkehrslärm von überregionalen Straßen ausgesetzt. In den schalltechnischen Gutachten des Büros ADU cologne vom August 2013 und 2015 wurden die Immissionswerte am Haus des Einwenders noch einmal differenziert untersucht. Hiernach liegt dort bereits heute eine hohe Immissionsvorbelastung von 67 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht vor, bedingt durch Verkehr von überregionalen Straßen. Bis auf die Vinzenz-Pallotti-Straße sind alle das Grundstück belastenden Straßen in der Baulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Bei einem vorbelasteten Bereich kommt es im Bebauungsplanverfahren darauf an, ob es sich bei der planbedingten Erhöhung um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt. Eine wesentliche Änderung wird bei einer Erhöhung von 3 dB(A) angenommen. Eine solche Erhöhung wurde in der Prognose für das Haus beim Tageswert festgestellt. Für den Prognosefall wurden 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht ermittelt. Dies bedeutet, dass die Einwender Anspruch auf Sanierungsmaßnahmen oder Entschädigung haben. Eine vertragliche Sicherung muss vor Durchführung der Straßenbaumaßnahme erfolgen. Hierfür liefert das Lärmgutachten die Grundlagen.

Das geplante Gewerbegebiet wird ausschließlich von der Overather Straße erschlossen. Angesichts der hier vorhandenen Verkehrsbelastung von über 16.000 KFZ DTV ist die pessimistisch zu erwartende projektbedingte Verkehrserhöhung von ca. 1.330 KFZ DTV zu vernachlässigen, d. h. sie ist in der gesamten Geräuschkulisse kaum wahrnehmbar.

Unzweifelhaft verändert sich mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes das Ortsbild im

Eingangsbereich von Bensberg. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt jedoch im Rahmen ihrer Planungshoheit für eine gewerbliche Nutzung im Eingangsbereich von Bensberg entschieden. Die aktuelle Situation wird nicht nur durch reizvolle Landschaftsbestandteile und kleinteilige Wohnhäuser, sondern auch durch leistungsfähige Verkehrsbauten (A4, Kreuzung Overather Straße/Friedrich-Ebert-Straße), großmaßstäbliche Bauwerke (Wohnpark Bensberg) und Werbung geprägt.

Der Bebauungsplan reagiert auf die besondere Lage des geplanten Gewerbegebietes mit gestalterisch wirksamen Festsetzungen wie z.B. abschirmende Pflanzungen entlang der Overather Straße und Beschränkungen der Gebäudehöhen sowie Aussagen zur Gliederung der Gewerbefassaden.

Wie dargestellt, wurden in der Abwägung die Belange der Einwender nicht verkannt, sondern zugunsten der Belange der Allgemeinheit zurückgestellt. Vor dem Hintergrund der Gewerbeflächenknappheit in Bergisch Gladbach sowie der verkehrlich günstigen Anbindung erscheint diese Entscheidung angemessen.

b./c. Im vorangegangenen Planverfahren wurden für das geplante Gewerbegebiet bereits verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. In der Vorentwurfsphase zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - schied eine Verkehrsanbindung von der Vinzenz-Pallotti-Straße wegen ungünstiger topografischer Verhältnisse und der dort vorhandenen, als allgemeines Wohngebiet eingestuften Wohnbebauung aus. Demgegenüber haben die Wohnhäuser an der Overather Straße wegen ihrer Lärmvorbelastung den Schutzstatus eines Mischgebietes.

Zur Entlastung des Verkehrsknotens Autobahnanschluss / Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße muss die heutige Privaterschließung zum Haus Bockenberg geschlossen werden. In Abstimmungsgesprächen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW hat dieser, als Baulastträger der angrenzenden Landstraßen, aus den gleichen Gründen auch eine Anbindung des Plangebietes an die Friedrich-Ebert-Straße abgelehnt. Damit muss der Bereich um das Haus Bockenberg mit über die Planstraße erschlossen werden. Die Erschließungsalternativen konnten nur noch darin bestehen, an welcher Stelle das geplante Gewerbegebiet an die Overather Straße angebunden werden soll. Hierzu wurden zwei Anbindungsvarianten gutachterlich untersucht. Wegen der Nähe zum überlasteten Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße wurden in einem Verkehrsgutachten vom September 2006 (Planungsbüro VIA eG) nicht nur die Leistungsfähigkeit der Anbindung der Planstraße an die Overather Straße, sondern auch die Auswirkung des planbedingten Mehrverkehrs auf den Verkehrsknoten untersucht.

Nach Ermittlung der Rückstaulängen des Verkehrsknotens, empfahl der Gutachter für die Planstraße die Variante 'Einmündung westlich von Haus Overather Str. Nr. 63' zu wählen. Die Planstraße ist so vorgesehen, dass auf der einen Seite in das Eigentum der Einwender so wenig wie möglich eingegriffen wird, und auf der anderen Seite noch sinnvolle Grundstückstiefen für eine gewerbliche Nutzung entstehen. Durch die Ausrundung des Einmündungsbereiches wird jedoch weiterhin das Grundstück der Einwender in Anspruch genommen. Um den Carport auf dem Privatgrundstück zu erhalten, erfolgt die Führung der Ein- und Ausfahrer in Abweichung von der RAS-K mit einem Hauptbogenradius von min. 8 m statt 12 m. Somit wird der notwendige Eingriff in das Privatgrundstück minimiert. Wie bereits dargelegt, ist es Wunsch des Landesbetriebes Straßen NRW, in der Nähe zum stark belasteten Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße die Einfahrten auf die Overather Straße zu reduzieren. Soweit die Einfahrt der Einwender nicht dem Bestandsschutz unterliegt, ist es zur Verkehrsabwicklung sinnvoll diese an die Planstraße zu legen.

d. Die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes machte eine Auseinandersetzung mit dem

Thema Vergnügungsstätten erforderlich. Mit dem Inkrafttreten der BauNVO 1990 sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise im GE zulässig. Zur Schonung der Stadtinnenbereiche sollen sie auch nicht grundsätzlich im GE ausgeschlossen, sondern dem Bauantragsverfahren überlassen werden. Nicht zuletzt mit dem § 15 BauNVO besteht hier genügend Steuerungsmöglichkeit. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als Ausnahme bedeutet, dass mit dem Bauantrag ein plausibler Ausnahmegrund vom Antragsteller dargelegt werden muss. Ob eine Ausnahme erteilt werden kann, hängt im vorliegenden Fall von der Lage der beantragten Vergnügungsstätte, von ihrer Größe und ihrem zu erwartenden Emissionsverhalten (einschl. der Nutzungszeiten) ab. Wegen sensibler Wohnnutzungen im Plangebiet und in seinem Umfeld wurde im Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ein 'eingeschränktes Gewerbegebiet' festgesetzt, hierauf haben insbesondere Vergnügungsstätten, da auch Wochenendnutzungen zu erwarten sind, Rücksicht zu nehmen.

## **B 2 mit Schreiben vom 23.10.15**

---

### **Kurzfassung:**

- a. Es wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet, obwohl gem. § 3 BauGB betroffene Bürger möglichst frühzeitig zu informieren und zu beteiligen sind.
- b. Durch den Plan werden die Eigentumsrechte des Einwenders über Gebühr verletzt und demnach ist der Plan rechtswidrig.  
Durch die Anbindung der Planstraße und einer Lichtsignalanlage gegenüber des Grundstückes / Gebäudes wird der Wohnwert in deutlicher Form beeinträchtigt. Diese Anbindung hat nur Nachteile. Sie führt wegen der Ampelanlage zu einer deutlichen Verkehrsstockung, zu erhöhtem Lärm, zu erhöhtem Spritverbrauch, zum Discoeffekt wegen der geplanten Ampelanlage, letztlich zu einer Verschlimmerung des Verkehrsinfarktes von Bensberg. Eine Anbindung der Planstraße an die Vinzenz-Pallotti-Straße führt zu keiner Beeinträchtigung der Anlieger. Man kann auf die kostenintensive Ampelanlage verzichten und der Wohnwert würde nicht beeinträchtigt und das Gewerbegebiet würde faktisch etwas von der Wohnbebauung abgegrenzt. Die derzeitige geplante Maßnahme stellt dagegen einen enteignungsgleichen Eingriff dar, was deutliche Schadensersatzanforderungen seitens der Anwohner nach sich ziehen würde.
- c. Es besteht heute bereits eine Beeinträchtigung durch Lärm und Abgase aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahnauffahrt der BAB 4 / AS Moitzfeld. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht angezeigt bzw. es wurde nicht versucht diese zu minimieren. Der Bebauungsplan stellt nur eine verhältnismäßige, erforderliche und angemessene Planung dar, wenn versucht wird neuerliche Beeinträchtigungen der Anwohner möglichst zu verhindern.
- d. Die beabsichtigte Gewerbeflächenausweisung stellt, unter Berücksichtigung von Vergleichsflächen, keine geeignete Gewerbefläche dar, sondern stellt ein 'Splittergewerbegebiet' dar.
- e. Ein Gewerbegebiet im Zufahrtsbereich der 'Schlossstadt Bensberg' passt nicht ins Erscheinungsbild.
- f. Die vorhandene, schützenswerte Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes wird ohne Ausgleich gänzlich ignoriert.
- g. Die schützenswerte Landschaft im Bereich der Zufahrt in die Stadt bleibt gänzlich außer Acht.
- h. Das unmittelbar nördlich gelegene Vinzenz-Pallotti-Hospital gilt es gegen Lärm und Schmutz besonders zu schützen, vor allem, weil es ausweislich vorgenommener Messungen jetzt schon über den Lärmgrenzwerten liegt.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

- a. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 hat sich zu dem der Öffentlichkeit vorgestellten Konzept des vorangegangenen Bebauungsplanes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - nicht verändert.

Da die Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - auf Grundlage der seinerzeitigen Vorentwurfsplanung sowie des seinerzeitigen Rechtsplanentwurfes stattgefunden hat, kann auf eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

- b./c. Das Gebäude des Einwenders liegt bereits heute an einer verkehrsreichen Landesstraße (Overather Straße) mit Anschluss an die Autobahn A4. Das Grundstück befindet sich außerhalb des Plangebietes im Außenbereich und hat den Schutzstatus eines 'Mischgebietes'.

Im vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - wurden bereits verschiedene Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes untersucht. Nach ersten Vorentwürfen wurde eine Verkehrsanbindung der geplanten Gewerbeflächen von der Vinzenz-Pallotti-Straße, wegen der dort vorhandenen Wohnbebauung und der ungünstigen topografischen Verhältnisse, verworfen.

Damit konnten Erschließungsalternativen nur noch darin bestehen, an welcher Stelle das geplante Gewerbegebiet an die Overather Str. angebunden werden soll. Wegen der Nähe zum überlasteten Verkehrsknoten Autobahnanschluss / Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße wurden in einem Verkehrsgutachten vom September 2006 (Planungsbüro VIA eG) nicht nur die Leistungsfähigkeit der Anbindung der Planstraße an die Overather Straße, sondern auch die Auswirkung des planbedingten Mehrverkehrs auf den Verkehrsknoten untersucht. Nach Ermittlung der Rückstaulängen des Verkehrsknotens, empfahl der Gutachter für die Planstraße die Variante 'Einmündung westlich von Haus Overather Str. Nr. 63' zu wählen.

Weiterhin ergab die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Anbindung, dass es aufgrund langer Wartezeiten ein Problem für den ausfahrenden Linksabbiegeverkehr gibt. Nachdem der Landesbetrieb Straßen NRW als Baulastträger eine Verflechtungsspur (innen liegende Beschleunigungsspur) auf der Overather Straße als Lösung des Problems ablehnte, wurden in einer Kosten-Nutzenanalyse zwei weitere Lösungen des Problems, der Kreisverkehr und die Lichtsignalanlage untersucht. Aufgrund der Machbarkeitsstudie vom Februar 2007 (Planungsbüro VIA eG) präferiert die Verwaltung und der Planungsausschuss für die Anbindung des Plangebietes die Lösung mit einer Lichtsignalanlage an dem Knoten Planstraße / Overather Straße gekoppelt mit der Einmündung Vinzenz-Pallotti-Straße. Mit dieser Planung wird weiterhin auch die als Unfallhäufungsstelle 'UHSTGL 2/03' geführte Einmündung Vinzenz-Pallotti-Str. in die L136 (Overather Straße) entschärft. Auf eine Lichtsignalanlage kann daher nicht verzichtet werden.

Für den BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 wurde eine Schalltechnische Untersuchung von ADU cologne (August 2013 und 2015) erarbeitet, welche u.a. die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die benachbarten Wohnnutzungen durch Verkehrslärm untersuchten.

Die Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits im Bestand zum Teil überschritten werden. Die Belastungen des Plangebietes sind auf den Straßenverkehrslärm der Bundesautobahn A4, der Friedrich-Ebert-Straße und der Overather Straße zurückzuführen. An einigen Immissionsorten treten merkliche

Erhöhungen der Beurteilungspegel auf. Da diese über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, sieht der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen vor. Es empfiehlt sich, gemäß den Vorgaben der DIN 4109 die Bausubstanz zu überprüfen, ob ausreichender Schutz gegenüber dem erhöhten Verkehrslärmpegel vorhanden ist. Sollte die Überprüfung ergeben, dass die vorhandene Bausubstanz nicht ausreicht, sind weitere schallmindernde Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen. Alternativ kann auch gemäß der Vorgehensweise bei Überschreiten der Grenzwerte gemäß 16. BImSchV vorgegangen werden.

Bei einem vorbelasteten Bereich kommt es im Bebauungsplanverfahren darauf an, ob es sich bei der durch die Planung verursachten Erhöhung um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt. Im vorliegenden Fall wurden an einzelnen vorhandenen Wohngebäuden Immissionsvorbelastungen im Zumutbarkeitsschwellenbereich (Sanierungswerte) ermittelt. In diesen Fällen sind in der Abwägung auch marginale Lärmimmissionserhöhungen beachtlich. Bislang hat der Gesetzgeber keine klaren Lärmgrenzwerte für kritische extraaurale Lärmwirkungen definiert. Die Definition plausibler Vorsorgewerte können nur auf Grundlage von Studien der Lärmwirkungsforschung, Urteilen aus der Rechtsprechung, Immissionsgrenzwerte und Sanierungswerte zur Bildung eines solchen Wertes herangezogen werden. Gemäß 16. BImSchV i.V.m. der VLärmSchR97 i.S. der geltenden gesetzlichen Bestimmungen handelt es sich bei dem Neubau der Planstraße um einen erheblichen baulichen Eingriff. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden nach Realisierung der Planung am IO 3 und IO 4 für Mischgebiete tags/nachts um 3 bzw. 6 dB überschritten. Für den Fall, dass diese Gebäude nach Planrealisierung bestehen bleiben, sind vor Durchführung der Straßenbaumaßnahme an diesen Lärmschutzmaßnahmen zu treffen bzw. Entschädigungen zu regeln. Bei der Wahl der Maßnahmen ist auf die Verhältnismäßigkeit abzustellen. Bei der Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden ist die 24. BImSchV heranzuziehen, bei der Ermittlung von Entschädigungsansprüchen bei verbleibenden Beeinträchtigungen (z.B. im Außenwohnbereich) kann die Richtlinie VLärmSchR97 herangezogen werden.

Das Gebäude des Einwenders (Immissionsort IO 4) liegt zurzeit im Außenbereich und hat den Schutzstatus eines 'Mischgebietes'. Jedoch wird aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes mit Anschluss an die Autobahn A4 sowie aufgrund bereits vorhandener Gewerbeansätze einer Ausweisung des Gewerbegebietes und damit einer Erhöhung der bereits vorliegenden Überschreitungen der Orientierungswerte am Immissionsort IO 4, Vorrang gegeben.

- d. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) der Stadt Bergisch Gladbach, in das das nachhaltige Gewerbeflächenkonzept eingebunden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass in Bergisch Gladbach ein Mangel an gewerblichen Flächen besteht und die potenziell verfügbaren Flächen für weitere Gewerbegebiete angesichts der bewegten Topographie und des hohen Waldanteiles im östlichen Bereich des Stadtgebietes knapp sind. Nach dem Scheitern der Realisierung des interkommunalen Gewerbegebietes Spitze aktiviert Bergisch Gladbach verstärkt Gewerbeflächen an anderer Stelle. Ziel ist es, geeignete Flächen für Betriebserweiterungen und -verlagerungen sowie für Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen in ausreichender Menge bereitstellen zu können.

Aufgrund des für Gewerbebetriebe attraktiven Standortes mit Anschluss an die Autobahn A4 sowie der bereits vorhandenen Gewerbeansätze (Technologiepark Bergisch Gladbach und der Firma Miltenyi Biotech) beabsichtigt die Stadt Bergisch Gladbach die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbeschwerpunktes im Bereich Bockenberg zu schaffen. Angesichts der Gewerbeflächenknappheit im Stadtgebiet sollen hier Flächenreserven in Bensberg aktiviert werden.

- e. Unzweifelhaft verändert sich mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes das Ortsbild im Eingangsbereich von Bensberg. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt jedoch im Rahmen ihrer Planungshoheit für eine gewerbliche Nutzung im Eingangsbereich von Bensberg entschieden. Die heutige Situation wird nicht nur durch reizvolle Landschaftsbestandteile und kleinteilige Wohnhäuser, sondern auch durch leistungsfähige Verkehrsbauten (A4, Kreuzung Overather Straße/Friedrich-Ebert-Straße), großmaßstäbliche Bauwerke (Wohnpark Bensberg) und Werbung geprägt. Der Bebauungsplan reagiert auf die besondere Lage des geplanten Gewerbegebietes mit gestalterisch wirksamen Festsetzungen wie z.B. abschirmende Pflanzungen entlang der Overather Straße und Beschränkungen der Gebäudehöhen sowie Aussagen zur Gliederung der Gewerbefassaden.
- 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. Das Wohnhaus der Einwander grenzt, getrennt durch die Overather Straße, direkt an das Plangebiet an.  
Ein Ausgleich im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist für Bestandsgebäude außerhalb des Plangebietes nach BauGB nicht vorgesehen.  
Nichts desto trotz reagiert der Bebauungsplan auf die besondere Lage des geplanten Gewerbegebietes mit gestalterisch wirksamen Festsetzungen wie z.B. abschirmende Pflanzungen entlang der Overather Straße und Beschränkungen der Gebäudehöhen  
Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden entlang der Overather Straße und der Vinzenz-Pallotti-Straße öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt. Mit den Festsetzungen zu den Grünflächen soll der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt werden und der Eingriff ins Planungsbiet verringert bzw. zu kleinen Teilen ausgeglichen werden.  
Des Weiteren erfolgt eine Gliederung der Gewerbefläche mittels Lärmkontingentierungen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes sind erforderlich, um unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung des Bebauungsplangebietes, der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sowie der zukünftigen geplanten gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte für die städtebaulich verträgliche Geräuschbelastung an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten.  
s. auch Stellungnahme B2c.
- g. Die Planung würdigt im Umweltbericht die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, auch wurden diese in der Abwägung nicht verkannt. Durch Ausweisung neuer Baugebiete ist der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermeidbar. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 wird der Eingriff jedoch durch eine Konzentration der Gewerbeflächen auf den stark vorbelasteten Bereichen an der Overather Straße und durch die Schonung ökologisch wertvoller Bereiche, wie des vorhandenen Siefens des Böttcher Bachs, von Waldflächen und dem 'Amphibienteich' minimiert. Durch die Schonung dieser Flächen wurden im vorangegangenen Verfahren die geplanten Gewerbeflächen bereits reduziert. Aufforstungen nördlich des geplanten Gewerbegebietes sowie Neupflanzungen entlang der Vinzenz-Pallotti-Straße und der Overather Straße tragen zu einer Minderung des Eingriffes in die Landschaft bei. Weiterhin sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
- h. Für den BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 wurde eine Schalltechnische Untersuchung von ADU cologne (August 2013 und 2015) als auch eine



Luftschadstoffuntersuchung von iMA cologne GmbH (August 2013) erarbeitet, welche u.a. die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die benachbarten Wohnnutzungen durch Verkehrslärm / Luftschadstoffe untersuchten. Eine zusätzliche Belastung des Vinzenz-Pallotti-Hospital durch Lärm oder Luftschadstoffe entsteht nicht

### **B 3 mit Schreiben vom 23.10.15**

---

**Kurzfassung:**

Die Anregungen und Stellungnahmen entsprechen denen unter B 2.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

s. Stellungnahme unter B 2 a. - h.

### **B 4 mit Schreiben vom 23.10.15**

---

**Kurzfassung:**

Die Anregungen und Stellungnahmen entsprechen denen unter B 2.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

s. Stellungnahme unter B 2 a. - h.

### **B 5 mit Schreiben vom 23.10.15**

---

**Kurzfassung:**

- a. Die Behauptung, an dem Schießstand Weierhard habe es seit 1960 keine Änderungen gegeben ist falsch. Für den Schießstand wurde 1960 ein Bauschein für einen ca. 45 qm großen Pistolenschießstand erteilt, im Landschaftsschutzgebiet, ohne Flächennutzungsplan und ohne Bebauungsplan, d.h. ohne gesetzliche Grundlage. Heute ist der Schießstand 115 qm groß und tlw. auf fremden Grundstücken gebaut. Die Betriebserlaubnis wird ohne Baugenehmigung und ohne Bauabnahme seit über 50 Jahren erteilt.
- b. Dass der Schießstand Bestandsschutz haben soll, ist nicht nachvollziehbar, auch weil er lt. Gutachten die Immissionsrichtwerte deutlich überschreitet und öffentliche Gelder zur Beseitigung dieser Missstände erhalten soll.
- c. Obwohl in unmittelbarer Nähe der Planstraße gelegen, ist eine Anbindung des Schießstandes an diese Straße nicht geplant. Dies erstaunt, weil der Schießstand über keine ausreichende Feuerwehrezufahrt verfügt. (s. Schreiben der Rae. Lenz und Johlen vom 12.3.12 im Normenkontrollverfahren FD89/10NE, OVG Münster). Eine ausreichende Feuerwehrezufahrt zum Schießstand Weierhardt ist jederzeit über eine östliche Umfahrung des seit langem geschlossenen Schießstandes Jan Wellem (Overather Straße 77) möglich.
- d. Der im Plangebiet liegende Schießstand Weierhardt ist weder an einen Abwasserkanal angeschlossen, noch besitzt er eine Toilettenanlage. Ein neuer Bebauungsplan sollte diese unhaltbaren Zustände ändern.
- e. Das Lärmgutachten stellt eine erhebliche Überschreitung des Schießlärms (von Schießstand Weierhardt ausgehend) fest, dass wir bis zu 80dB(A) fast täglich ertragen müssen. Die Schließung des Schießstandes Weierhardt wird beantragt.
- f. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 werden deutlich überschritten. Trotzdem wird ein Gewerbegebiet mit zusätzlicher Lärmbelastung neben vorhandenen Wohnhäusern geplant.

- Statt Lärmquellen zu beseitigen werden Zusatzkontingente ausgewiesen. In der Planung sind keinerlei Schutzmaßnahmen vorgesehen.
- g. Unberücksichtigt im Lärmgutachten bleibt die zusätzliche Lärmbelastung durch den geplanten Wendehammer. Die Lärm- und Abgasgutachten sind fehlerhaft.
  - h. Der Schutzstreifen zur Bachhau wurde neben dem Grundstück des Einwenders deutlich kleiner ausgelegt, als weiter nördlich.
  - i. Durch die Versiegelung der Planstraße und der Wendeanlage ist zu befürchten, dass der Böttcherbach-Durchgang unter der Overrather Straße nicht ausreicht. Bereits bei Regen ist der Durchgang oft an seiner Kapazitätsgrenze, da sowohl von der Overrather Straße als auch von der Friedrich-Ebert-Straße das Oberflächenwasser eingeleitet wird. Es werden Überschwemmungen des eigenen Grundstückes und des Kellers durch zusätzliche Wassermassen befürchtet.
  - j. Ein Kosten/Nutzenverhältnis für das geplante Gewerbegebiet mit einer Gesamtfläche von nur 10805 qm ist nicht zu erkennen, da in bereits 1 km Entfernung ein bereits erschlossenes Gewerbegebiet zur Verfügung steht.

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

- a. Zentraler Ordnungsgegenstand eines Bebauungsplans ist die Bodennutzung, d.h. der Bebauungsplan regelt als Ortssatzung die Anforderungen an die Nutzung von Grundstücken. Baugenehmigungen hingegen sind Gegenstand der nachfolgenden Vollzugsebene. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Anforderungen an bauliche Anlagen und deren Nutzungen geprüft. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans sind im Baugesetzbuch (BauGB, Bundesgesetz) festgesetzt, die der Baugenehmigung in der Landesbauordnung NW (LBauO NW, Landesgesetz).

Für den Schießstand 'Weierhardt' liegen Genehmigungen vor. Auch wenn diese auf der Rechtsgrundlage von 1960 fußen, genießt er Bestandsschutz. Die vorhandene Privaterschließung des Schießstandes Weierhardt entspricht der der jeweiligen Baugenehmigung zeitlich zugrunde liegenden Rechtslage.

In dem nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 2 soll der Bereich um das Haus Bockenbergr erstmalig öffentlich erschlossen werden. Der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 sieht nunmehr eine ordnungsgemäße Erschließung über die an die Overrather Straße angeschlossene Planstraße und dann weiter über die bisher bestehende private Zuwegung vor, welche mittels Baulast gesichert ist.
- b. Das Bebauungsplangebiet umfasst verschiedene Siedlungsansätze und Freiräume und bereits heute befinden sich teilweise problematische Emissionsquellen und Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Bebauungsplanverfahren müssen in erster Linie die durch die jeweilige Planung aufgeworfenen Probleme gelöst werden.

Im Plangebiet befindet sich der Schießstand 'Weierhardt'. Hierbei handelt es sich um einen 25 m langen offenen Kurzwaffenstand mit 8 Bahnen. Laut Betriebserlaubnis sind Kleinkaliber zugelassen. Die Schießzeiten sind tags auf 5 Stunden außerhalb der Zeiten besonderer Empfindlichkeit eingeschränkt. Die Erschließung erfolgt von der Overrather Straße über eine privat-rechtliche Regelung. Zu dem Schießstand gehört des Weiteren ein Gebäude, welches mit seiner südlichen Ecke auf fremdem Grundstück liegt.

Die Festsetzung Sondergebiet 'Schießstand' (SO) regelt die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Schießstandes 'Weierhardt'. Das Plangebiet und die angrenzenden (Wohn-)Bebauungen sind heute durch den vorhandenen Schießstand 'Weierhardt' vorbelastet. Dieser Umstand wurde in der schalltechnischen Untersuchung von August 2013 und August 2015

zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 der ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH bei der Lärmemissionskontingentierung für die Gewerbeflächen (GE 1/1, GE 1/2, GE 1/3) beachtet, in dem die Planwerte tags für die potentiell vom Schießstand beaufschlagten Immissionsorte mit 6 dB unter dem Richtwert gem. 3.2.1 TA Lärm angesetzt wurden. Nachts ist der Betrieb der Schießanlage unzulässig. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente ist nicht mit unverträglichen Lärmimmissionen durch Gewerbelärm zu rechnen. Aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung veränderten Emissionskontingentierung, welche gleichzeitig die Vorbelastung insbesondere durch den im Plangebiet ansässigen Schießstand im Sinne von Punkt 3.2.1 der TA Lärm berücksichtigt, wird auf die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das 'Sondergebiet Schießstand' verzichtet. Der bisher vorgesehene städtebauliche Vertrag zur Durchführung der zur Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente notwendigen Lärminderungsmaßnahmen am Schießstand 'Weierhardt' ist somit nicht mehr erforderlich.

Die Kosten für die Ertüchtigung des Schießstandes Weierhardt (Lärminderungsmaßnahmen) entfallen somit ebenfalls.

- c. Die Erschließung des Schießstandes Weierhardt erfolgt zurzeit von der Overather Straße aus über eine privat-rechtliche Regelung. Diese Erschließung entspricht der der jeweiligen Baugenehmigung zeitlich zugrunde liegenden Rechtslage. Der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 sieht nunmehr eine ordnungsgemäße Erschließung über die an die Overather Straße angeschlossene Planstraße und dann weiter über die bisher bestehende private Zuwegung vor, welche mittels Baulast gesichert ist.  
Im vorangegangenen Verfahren zum BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - wurde u.a. eine Erschließung von der Friedrich-Ebert-Straße geprüft. Sie wurde verworfen, da eine Anbindung aus topografischen Gründen wieder nur im Rückstaubereich des Verkehrsknotens Autobahnanschluss / Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße möglich gewesen wäre. Der Landesbetrieb Straßen NRW hat aus verkehrstechnischen und aus Gründen der Verkehrssicherheit diese abgelehnt.  
Eine Erschließung des Schießstandes von der vorgesehenen Planstraße ist ebenfalls aufgrund der Topographie als auch wegen des im Landschaftsplan 'Südkreis' ausgewiesenen 'geschützten Landschaftsbestandteils' (LB2.4-11: Amphibienteich am Bockenbergr) nicht möglich. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung eines stehenden Kleingewässers insbesondere als Lebensraum für Amphibien.
- d. Für den Schießstand Weierhardt liegen Genehmigungen vor. Auch wenn diese auf der Rechtsgrundlage von 1960 basieren, genießt er Bestandsschutz. Des Weiteren erfolgt die Erschließung des Schießstandes Weierhardt zurzeit von der Overather Straße aus über eine privat-rechtliche Regelung. Diese Erschließung entspricht der der jeweiligen Baugenehmigung zeitlich zugrunde liegenden Rechtslage.
- e. Das Plangebiet und die angrenzenden (Wohn-) Bebauungen sind heute bereits durch den vorhandenen Schießstand 'Weierhardt', durch Fluglärm und Verkehrslärm vorbelastet. Für den Schießstand Weierhardt wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Schießlärmimmissionsmessungen (2007) an zwei Messpunkten (Vinzenz-Pallotti-Straße 14f und Overather Straße 75b (Westfassade) durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass bei Hochauslastung des Schießstandes Weierhardt mit genehmigten Waffenarten (Erlaubnis gem. WaffG, Betreiberangaben und Berechnungsansätze des Staatlichen Umwelt-amtes aus dem Jahr 2001) die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm

am Tag überschritten würden. Nachts ist der Betrieb der Schießanlage unzulässig. Beschwerden in Bezug auf von ihm ausgehende Lärmemissionen gingen in der Vergangenheit aus dem Bereich um das Haus Bockenberg ein. Die Auswertung der daraufhin erfolgten messtechnischen Überprüfung durch das staatliche Umweltamt haben dort keine Überschreitungen der zulässigen Richtwerte ergeben. Auch laut Lärmgutachten im Bebauungsplanverfahren werden hier die Richtwerte eines Mischgebietes eingehalten. Die Richtwertüberschreitungen wurden hingegen am nördlich an den Schießstand angrenzenden Wohnhaus Vinzenz-Pallotti-Straße Nr.14g (Allgemeines Wohngebiet) ermittelt.

Zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes setzt der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 in den Gewerbegebietsteilflächen GE 1/1, GE 1/2 und GE 1/3 daher Lärmemissionskontingente ( $L_{EK}$ ) fest. Gleichwohl ist die Hochauslastung des Schießstandes Weierhardt bei der Kontingentierung der Gewerbebetriebsflächen durch Berücksichtigung der Irrelevanzschwelle gem. 3.2.1 TA Lärm miteinbezogen worden. Aus diesem Grund wurden die Kontingente so errechnet, dass die zusätzlichen Immissionen aller Teilflächen zusammen an den jeweiligen Immissionsorten um 6 dB unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert bleiben müssen. Auf die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für das Sondergebiet kann somit verzichtet werden. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente ist nicht mit unverträglichen Lärmimmissionen durch Gewerbelärm zu rechnen.

- 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. Im Bebauungsplanverfahren müssen jedoch in erster Linie die durch die jeweilige Planung aufgeworfenen Probleme gelöst werden.
- Für den BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 wurde eine Schalltechnische Untersuchung von ADU cologne (August 2013 und 2015) erarbeitet.
- Im Zuge dessen sieht der Bebauungsplan verschiedene Lärmschutzmaßnahmen vor:

#### Passiver Schallschutz

Der Bebauungsplan setzt passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) fest.

Diese Festsetzungen dienen zur Sicherung zumutbarer und verträglicher Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen und somit dem Schutz der Mitarbeiter der jeweiligen Gewerbebetriebe bzw. den Bewohnern des allgemeinen Wohngebietes vor Lärm.

#### Schallemissionskontingentierung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes sind erforderlich, um unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung des Bebauungsplangebietes, der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sowie der zukünftigen geplanten gewerblichen Nutzungen die Orientierungswerte für die städtebaulich verträgliche Geräuschbelastung an den jeweils maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren über entsprechende Einzelgutachten nachzuweisen.

Die errechneten Emissionskontingente der Teilflächen sind zum Teil niedriger, als sie für allgemein gewerblich bedingte Lärmquellen typisch sind. Ein Grund dafür ist auch, dass

die Höhe der ermittelten Emissionskontingente durch besonders kritische bzw. empfindliche Immissionsorte bestimmt wird, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden können. Um die Planwerte für das gesamte Gewerbegebiet dennoch ausschöpfen zu können, wurden zusätzlich zu den für jede Teilfläche festgelegten Kontingenten im Gutachten der ADU cologne (August 2015) Zusatzkontingente berechnet, die zu den Emissionskontingenten addiert werden dürfen, wenn ein bestimmter Sektor der Lärmabstrahlung eingehalten wird. Diese Sektoren A bis D sowie der Bezugspunkt (BP) sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 5342 ebenfalls festgesetzt.

Die resultierenden Emissionskontingente lassen auf der gesamten Fläche die festgesetzte gewerbliche Betätigung zu.

- g. Die Schalltechnischen Untersuchungen vom August 2013 und August 2015 (ADU cologne) untersuchen u.a. die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Wohnnutzungen durch Verkehrslärm. Das Verkehrsaufkommen sowie zu berücksichtigende Lkw-Anteile der relevanten Straßenzüge basieren auf Angaben des Verkehrsgutachtens zur Lärminderungsplanung (Planungsbüro VIA eG. 2011) und der Stadt Bergisch Gladbach. Für den Planfall wurden gemäß den Angaben der Stadt Bergisch Gladbach die Umsetzung der Planung zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 durch verkehrliche Zuschläge auch auf der Planstraße berücksichtigt.
- h. Zur geometrischen Eindeutigkeit des Bebauungsplanes orientiert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den bestehenden Grundstücksgrenzen. Auch ein geforderter Mindestabstand von mind. 10 zur Bachaue wird eingehalten.
- i. Zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 wurde eine Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüro Dobelmann + Kroke (2013) im Auftrag des Abwasserwerks der Stadt Bergisch Gladbach erstellt. Diese beinhaltet die Entwässerung aus dem Plangebiet, einschließlich der Niederschlagswasserbeseitigung. Das Niederschlagswasser der Vinzenz-Pallotti-Straße und des neuen Gewerbegebietes wird über den Regenwasserkanal der Overather Straße dem Regenklärbecken Giselbertstraße zugeführt. Darüber hinaus ist für den Wendehammer der Planstraße aufgrund der Höhenlage eine Entwässerung mit einer dezentralen Regenklärung über Sinkkästen und einer Einleitungsbegrenzung in den Böttcher Bach auf 6 l/s angedacht. Eine gegebenenfalls erforderliche Regenrückhaltung kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche (überdeckt mit Erdreich) oder im Straßenraum (unterirdisch) vorgesehen werden. Daher ist eine Flächensicherung durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.  
Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Bebauungsplanbereich erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Overather Straße.  
Diese Vorgehensweise ist mit der Unteren Wasserbehörde bereits abgestimmt.
- j. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) der Stadt Bergisch Gladbach, in das das nachhaltige Gewerbeflächenkonzept eingebunden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass in Bergisch Gladbach ein Mangel an gewerblichen Flächen besteht und die potenziell verfügbaren Flächen für weitere Gewerbegebiete angesichts der bewegten Topographie und des hohen Waldanteiles im östlichen Bereich des Stadtgebietes knapp sind. Aufgrund der sehr bewegten Topografie und ökologisch oft hochwertigen Flächen ist die Auswahl an potenziellen Flächen von vornherein eingeschränkt und macht Gewerbeflächen grundsätzlich teuer.  
Aber aufgrund des für Gewerbebetriebe attraktiven Standortes, mit Anschluss an die

Autobahn A4 sowie aufgrund bereits vorhandener Gewerbeansätze (Technologiepark Bergisch Gladbach und der Firma Miltenyi Biotech) verfolgt die Stadt Bergisch Gladbach weiterhin das Ziel, die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbeschwerpunktes im Bereich Bockenbergr zu schaffen.

## **B 6 mit Schreiben vom 23.10.15 und 26.10.15**

---

### **Kurzfassung:**

- a. Warum wird nicht ein Mischgebiet für Gewerbebetriebe und Wohnanlagen festgesetzt?
- b. Die Gemengelage befindet sich nicht im westlichen sondern im östlichen Teil des Bebauungsplanes.
- c. Die Planstraße sollte in östlicher Richtung des Böttcher Baches bis 10 m östlich davon weitergeführt werden.

#### Vorteile:

- Dies würde zu einer erheblichen Kosteneinsparung führen und die Zufahrt zu den Häusern 75 - 83 wird erheblich verkürzt.
- Ein Wendehammer wäre überflüssig und das Gebäude 77a müsste nicht abgerissen werden.
- Zwischen den Fertiggaragen des Hauses 75a und der Grundstücksgrenze Overather Straße 75 besteht ein Abstand von 12 m. Dieser Bereich ist für eine LKW- Nutzung ausgelegt, so dass für 20 m Planstraße keine Kosten anfallen würden.
- Eine Erschließung des Schießstandes über eine Planstraße ca. 20 m westliche vom Böttcher Bach in nördliche Richtung wäre problemlos möglich. Durch die vorgeschlagene Änderung der Planstraße ist auch die Zufahrt zum Schießstand erheblich kürzer und benötigte Stellplätze können vor dem Schießstand im Gewerbegebiet geschaffen werden.
- Da der Böttcher Bach nicht verrohrt werden darf, sollte eine andere Möglichkeit der Überquerung des Böttcher Baches gefunden werden.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

- a. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist entlang der Overather Straße Gewerbeflächen und für die an der Vinzenz-Pallotti-Straße liegende Wohnsiedlung Wohnflächen aus. Die beiden Nutzungsarten werden durch Grünflächen voneinander getrennt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird damit Rechnung getragen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) der Stadt Bergisch Gladbach, in das das nachhaltige Gewerbeflächenkonzept eingebunden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass in Bergisch Gladbach ein Mangel an gewerblichen Flächen besteht und die potenziell verfügbaren Flächen für weitere Gewerbegebiete angesichts der bewegten Topographie im östlichen Bereich des Stadtgebietes und des hohen Waldanteiles knapp sind. Darüber hinaus ist es regelmäßig Aufgabe einer städtischen Wirtschaftsförderung, Gewerbeflächen vorzuhalten um Anfragen bedienen zu können. Seit Jahren wandern Unternehmen wegen des fehlenden Angebotes an Gewerbeflächen in Nachbarkommunen ab. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen in Übereinstimmung mit den langjährigen Zielen der Stadtentwicklung Gewerbeflächenreserven in Bensberg aktiviert werden.
- b. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 wird diesbezüglich korrigiert.

- c. Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt seit vielen Jahren die Sicherung und schrittweise Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen rund um die Autobahnanschlussstelle Moitzfeld. Angesichts der Gewerbeflächenknappheit im Stadtgebiet sollen hier Flächenreserven in Bensberg aktiviert werden.

In diesem Zuge wurde der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - aufgestellt und ist mit der Bekanntmachung vom 11.11.09 in Kraft getreten. Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan mit Urteil vom 24.01.02012 vom OVG NW für unwirksam erklärt.

Da es weiterhin einen Bedarf an Gewerbefläche gibt, nimmt die Stadt Bergisch Gladbach dies zum Anlass, den Bebauungsplan erneut aufzustellen und in zwei räumlichen Teilbereichen entsprechende Planaufstellungsverfahren durchzuführen.

Dies erfolgt zunächst für den Teilbereich 'Overrather Straße/ Vinzenz-Pallotti-Straße' (Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1), weil dort ein Ansiedlungswunsch eines einheimischen Gewerbetreibenden besteht und sich dessen Realisierung durch die Unwirksamkeit des BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - verzögert hat. Für den Bereich der östlich gelegenen Gemengelage wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 2 in einem weiteren Verfahren durchgeführt.

Eine Weiterführung der Erschließungsstraße über den Böttcher Bach ist im Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 nicht vorgesehen.

## **B 7 mit Schreiben vom 25.10.15**

---

### **Kurzfassung:**

Die Planung wird abgelehnt, da diese auf dem Grundstück der Einwender zu 92% Grünfläche, als Abstandsgrün zwischen geplantem Gewerbegebiet und nördlich vorhandener Wohnbebauung vorsieht und die verbleibenden 2% Wohnfläche nicht für eine Bebauung geeignet sind. Es wird angeregt, die Bauflächen zu erweitern. Im Gegenzug wird eine Aufforstung der Restflächen angeboten.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Das Grundstück der Einwender liegt unmittelbar südlich der, auf dem Gelände der ehemaligen Grube Hubertushöhe, vorhandenen Wohnbebauung. Der Hauptanteil des bewaldeten Grundstücks ist dem Außenbereich zuzuordnen (92%). Die Erschließung des Grundstückes wird über eine Zufahrt aus der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung gesichert (2%).

Das Grundstück wird auch zukünftig keiner baulichen Nutzung zugeführt. Der BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 setzt vielmehr für das Hauptgrundstück 'Waldflächen' fest, für die angrenzende Wohnsiedlung jedoch ein 'allgemeines Wohngebiet'. Da der Bebauungsplan Nutzungsfestsetzungen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen trifft, erklärt dies die unterschiedliche Nutzungsverteilung auf dem Grundstück der Einwender.

Mit der Sicherung der Waldflächen wird Rücksicht auf vorhandene wertvolle Landschaftsbestandteile genommen und somit der Eingriff in Natur und Landschaft reduziert. Gleichzeitig dienen die Waldflächen als Abstandgrün zu dem geplanten Gewerbegebiet. Nicht zuletzt befindet sich das gesamte Plangebiet in einem stark durch Verkehrslärm und vorhandene Schießstände vorbelasteten Bereich. Das weitere Heranrücken von Wohnbebauung an diese Lärmquellen kann aus emissionsschutzrechtlichen Gründen nicht verantwortet werden. Aus den vorgenannten Gründen kann der Anregung der Einwender, weitere Wohnbauflächen zu schaffen, nicht gefolgt werden.

## **B 8 mit Schreiben vom 25.10.15**

---

### **Kurzfassung:**

Die Erschließung unseres Grundstückes ist privat-rechtlich geregelt. Jedoch kommt es im Zufahrtbereich Overather Straße Nr. 75 und Nr. 77 regelmäßig zu Problemen. Dies wird zusätzlich durch Böschungsbewuchs hineinragend in die Fahrbahn erschwert. Als Lösung könnte ein Ersatz der Böschung durch eine Mauer herangezogen werden. Hierdurch könnte der Einfahrtbereich deutlich vergrößert werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Situation weiterhin verschlechtert, da die Zufahrt verlegt wird und nicht nur ein Umweg gefahren werden muss, sondern zusätzliche Schlenker. Gegen den Bebauungsplan wird Einspruch eingelegt.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes, innerhalb der im Bebauungsplan als 'Wald' festgesetzten Fläche befinden sich Wohngebäude, welche planungsrechtlich nicht gesichert werden, da sie dem Ziel der Erhaltung der bestehenden Waldflächen entgegenstehen. Somit genießen diese Gebäude lediglich Bestandsschutz. Die Erschließung dieser Grundstücke ist zurzeit privat-rechtlich geregelt.

Der Bebauungsplan sieht eine Verkehrsanbindung des Plangebietes von der Overather Straße aus vor. Aufgrund der Teilung des Plangebietes sowie der vorzeitigen Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen (Straße / Kanal) innerhalb des Plangebietes (BP 5342 - Teil 1) wird die Herstellung einer Wendeanlage als Provisorium erforderlich. Im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 2 ist dann über die Fortsetzung der Erschließungsstraße und den evtl. Rückbau der Wendeanlage zu befinden. Von der geplanten Wendeanlage aus gibt es einen Anschluss an die bisherige Erschließung der Wohnhäuser Overather Str. Nr. 75, 75a und 75b, 77 und 77a, 79, 81 und 83 sowie des Schießstandes und der Waldparzellen. Hierdurch wird die Erschließung dieses Bereiches auch weiterhin gesichert.

Der Landesbetrieb Straßen NRW macht, aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses, eine neue Anbindung an die Overather Straße von der Schließung der Einfahrt zum Bereich Bockenbergring abhängig. Solange die neue Planstraße nicht in Betrieb ist, kann die Privaterschließung noch genutzt werden. Mit der Inbetriebnahme der Planstraße erlischt diese Möglichkeit. Daher werden entlang der Gewerbegebietsflächen in Richtung der Overather Straße und der Vinzenz-Pallotti-Straße 'Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt' festgesetzt.

## **B 9 mit Schreiben vom 26.10.15**

---

### **Kurzfassung:**

- a. Eine verkürzte Auslegungsfrist ist unter zwei Aspekten rechtswidrig:
- Die Auslegungsfrist fällt für eine Woche in die nordrhein-westfälischen Herbstferien.
  - Die Änderungen und Ergänzungen sind weder in der Bekanntmachung, noch in den ausgelegten Unterlagen kenntlich gemacht worden. Die Stadt wäre gehalten gewesen die Änderungen und Ergänzungen sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch und insbesondere im Rahmen der Begründung (mit Umweltbericht) zur erneuten Offenlage kenntlich zu machen. Den Bürgern wurde zugemutet, binnen 14 Tagen respektive einer Woche eine vielseitige Begründung in Gänze durchzulesen und mit der bisherigen Begründung abzugleichen. Dies verstößt evident gegen die Angemessenheitsklausel in § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB.



- b. Der für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ziele mit der Fa. Musculus geschlossene städtebauliche Vertrag wurde nicht öffentlich ausgelegt. So ist es in NRW, als auch in anderen Bundesländern durchaus üblich, derartige Verträge zumindest auszugsweise respektive unter datenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nachbearbeitet mit öffentlich auszulegen, um den betroffenen Einwendern umfassend Gelegenheit zu geben, ihr Recht auf gerechte Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB geltend zu machen.
- c. In materiell-rechtlicher Hinsicht werden die mit der Stellungnahme vom 13.11.13 vorgebrachte Bedenken ausdrücklich aufrechterhalten.  
Aus dem Schreiben vom 13.11.13 (erste öffentliche Auslegung)
- a. Es mangelt an einer Gewerbeflächenanalyse, und somit fehlt eine städtebauliche Erforderlichkeit i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB.
- b. Warum wurde in Bezug auf einen konkreten Ansiedlungswunsch eines Gewerbebetreibers nicht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemacht? Hierzu gibt es weder ein 'Für' noch ein 'Wider'.
- c. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden nicht hinreichend gewürdigt.
- Das geplante Gewerbegebiet verdrängt in erheblichem Maße Wiesenflächen im südlichen Planbereich und führt zu einer deutlichen Reduzierung der Biotop- und Artenvielfalt.
  - Die Abstände der überbaubaren Flächen zum angrenzenden Wald sind zu niedrig gewählt.
  - das Plangebiet liegt im Außenbereich, der grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
  - Das Plangebiet ist vom Landschaftsplan erfasst.
  - Teile des Untersuchungsraumes liegen im 300 m Schutzstreifen des FFH Gebietes DE-5009-3404.
  - Verlust von offenen Wiesenflächen und der dort wachsenden Einzelbäume oder Gehölzstreifen, Reduzierung der Biotopvielfalt
  - Durch den hohen Versiegelungsgrades im neuen Gewerbegebiet kann es zu einer Temperaturerhöhung und zur Verminderung der Luftfeuchte kommen.
  - Es ist von einer Beeinträchtigung des FFH Gebietes auszugehen. Das Gutachten zur FFH Prüfung stellt fest, dass es sich um ökologisch wertvolle und höchst neuralgische Flächen handelt, die ungeeignet sind für die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen.
- d. Der Bebauungsplan berücksichtigt in keiner Weise, dass die Overather Straße eine von zwei möglichen Zufahrten zum Vinzenz-Pallotti-Krankenhaus darstellt.  
Aufgrund der zahlreichen Bindungen aus dem vorliegenden Verkehrsgutachten und der Machbarkeitsstudie sollte die Stadt sich von der verbindlichen Bauleitplanung verabschieden. Es wird die Frage aufgeworfen, ob die Verkehrsuntersuchungen (Sept. 2006, Februar 2007) hinreichend aktuell für eine verbindliche Bauleitplanung sind.
- e. Die Auswirkungen der Bebauung auf die Situation der Anwohner in der Vinzenz-Pallotti-Straße bleiben unberücksichtigt und vernachlässigt somit die Belange i.S.v. § 1 Abs. 6 Nrn. 1 und 2 BauGB. Es wird in Frage gestellt, ob hinsichtlich der Festsetzung der Gewerbegebiete und deren Ausweisung auf einen angemessenen Abstand zur Wohnbebauung im Norden und die Topographie geachtet wurde.
- f. Es stellen sich die Fragen, ob es genügt, zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, den westlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE 1) auf 175,0 m ü.NHN zu begrenzen, und ob im Kreuzungsbereich der Overather Straße / Vinzenz-Pallotti-Straße (Kreuzungsbereich liegt bei etwa 165,5m ü. NHN) ein geplantes Gebäude max. 9,5m aus dem Boden herausragen kann.
- g. Die schalltechnische Untersuchung sagt aus, dass hinsichtlich des Straßenverkehrs aufgrund der Vorbelastung die Grenze zur Gesundheitsgefährdung bereits erreicht oder überschritten ist, weshalb im Aufstellungsverfahren abzuwägen ist, und eben nicht abgewogen wurde, ob und inwieweit mögliche Erhöhungen überhaupt noch hinzunehmen ist. Räumt man dem Wohnen in der Vinzenz-Pallotti-Straße einerseits einen Schutzstatus eines WA ein, und wird ausweislich einer Immissionsempfindlichkeit analog eines MI zugeordnet, so stellt sich die Frage, ob die festgestellten Erhöhungen von 0,4 dB(A) überhaupt noch zumutbar sind. Am IO2 werden neben der Überschreitung der Orientierungswerte auch die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle

- für Gebiete, die auch dem Wohnen dienen, bereits im Bestand für die Nacht überschritten. Ferner wurden die Grenzwerte der 16. BImSchV am IO3 und IO4 für Mischgebiete tags wie nachts um 3 dB(A) bzw. um 6 dB(A) überschritten. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung mag abschließend insgesamt plausibel erscheinen, ohne dass die in ihr bereits festgehaltenen Überschreitungen von der Stadt im Rahmen der Abwägung letztlich hinreichend bewältigt werden.
- h. Es liegt ein Verstoß gegen das städtebauliche Verbot unzulässiger Konfliktverlagerung respektive das Gebot der Konfliktbewältigung darin, dass die Stadt den Bebauungsplan in zwei Teile aufspaltet.
  - i. Der Verzicht auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist ein formell-rechtlicher Fehler.
- d. Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der angebliche Ansiedlungswunsch eines einzigen Investors, welche von der Stadt Bergisch Gladbach weiterverfolgt wird. Soweit der Bebauungsplan auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept Bergisch Gladbach - ISEK 2030 zurückgeht, in das das nachhaltige Gewerbeflächenkonzept eingebunden sei und angeblich zu dem Ergebnis kommt, dass in Bergisch Gladbach ein 'Mangel an gewerblichen Flächen' bestehe, scheint dies fragwürdig, als im ISEK 2030 lediglich von einem zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen die Rede ist. Soweit die Stadt Bergisch Gladbach davon ausgeht, dass die 'allgemeine städtebauliche Zielsetzung zur Erstellung eines Gewerbegebietes bestehen bleibe, falls die zurzeit vorgesehene Nutzung für das einzelne Grundstück (Musculus) nicht umgesetzt wird, wird bewusst eine 'Torsoplanung' respektive das mögliche Entstehen einer 'Investitionsruine' in Kauf genommen. Eine Bauleitplanung, die aber von vornherein auf ihrem Scheitern begründet wird, ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.
- e. Die Stadt stützt sich auf die Prognose eines stagnierenden Kfz-Verkehrsaufkommens bis 2025. Diese wird dazu mit einem mittlerweile fast zehn Jahre alten Verkehrsgutachten begründet. Dies ist bedenklich und genügt nicht mehr den Anforderungen an eine zeitnahe Bauleitplanung. Das Verkehrsgutachten hätte aktualisiert werden müssen.
  - f. Es bleibt unklar, warum dem Belang zur 'Schaffung von Gewerbeflächen' gegenüber den Belangen der Anwohner der Vinzenz-Pallotti- Straße Nrn. 3,5,7 und 9 sowie Hubertushöhe 2 auf Rücksichtnahme der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt wurde.
  - g. Eine verbindliche Bauleitplanung, die eine Aufteilung des Plangebietes in zwei räumliche Teilbereiche vornimmt, in dem Wissen, dass aller Voraussicht nach ohnehin nur ein Teil realisiert wird, ist nicht städtebaulich erforderlich gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.
  - h. Der Bebauungsplan verlagert die Einhaltung der Bestimmungen der TA-Lärm sowie der Kontingentierungs- und Beurteilungspegel auf das Baugenehmigungsverfahren. Jedoch sind die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die nachfolgende Ebene der Planverwirklichung dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt auch im nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lässt.
  - i. Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich, wenn die Planungsveranlassung damit begründet wird, dass im Teil 1 geringere Planungswiderstände (klare Eigentumsverhältnisse, kaum Bestandsbebauung) bestehen, so dass von einem schnelleren Vollzug der Planung ausgegangen werden kann, ohne dass planerische Konflikte unzulässig ignoriert werden.
  - j. Die Festsetzung einer Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen soll entfallen. Sowohl unter ästhetischen wie auch öffentlich baurechtlichen Gesichtspunkten ist eine Überschreitung nicht hinnehmbar.

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

- a. Wird ein Entwurf eines Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt findet, eine erneute Auslegung statt. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB kann die Dauer der

Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden. Angemessen kann auch eine kürzere Frist von zwei Wochen sein. § 4a Abs. 3 BauGB zielt auf die Fälle ab, in denen der wesentliche Teil der Stellungnahmen bereits bei der ersten Auslegung bekannt geworden ist, so dass bei der zweiten Auslegung nur noch zusätzliche durch die Planänderung ausgelöste Stellungnahmen zu erwarten sind.

Die Bekanntmachung zur erneuten Offenlage erfolgte vor Beginn der Herbstferien, so dass - auch wenn man in den Herbstferien nicht anwesend wäre - noch eine Woche nach den Ferien Zeit blieb sich mit den ausgelegten Unterlagen zu befassen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Änderungen - sei es in der Bekanntmachung **oder** in den ausgelegten Unterlagen - kenntlich zu machen. Dies ist insofern geschehen, dass 'eine Beschreibung der Änderungen' der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt wurde. Eine zusätzliche Kenntlichmachung innerhalb des Planes oder der Textlichen Festsetzungen ist nicht erfolgt. Damit den Bürgern in zumutbarer Weise die Möglichkeit gegeben wird, den ausgelegten Planunterlagen entnehmen zu können, welche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen worden sind, wird eine erneute öffentliche Auslegung angestrebt. Somit besteht eine weitere Möglichkeit, Bedenken und Anregungen bezogen auf die geänderten Teile der Planung geltend zu machen.

- b. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne einschließlich der Begründungsentwürfe und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen Gegenstand der Auslegung. Da es sich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht um eine vorhabenbezogene Planung handelt, bei der der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu den auszulegenden Unterlagen gehört, sondern um einen Angebotsplan, ist der Entwurf des städtebaulichen Vertrages, der weder Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes noch seiner Begründung. (Urteil vom 19.04.12 des BVerwG) ist, nicht mit öffentlich auszulegen. Die wesentlichen Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages werden gleichwohl in den textlichen Festsetzungen beschrieben als auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 - erläutert.
- c. Die Inhalte des Schreibens vom 13.11.13 wurden bereits zur ersten öffentlichen Auslegung ausführlich abgewogen. Wenngleich die Inhalte in Kurzfassung oben noch einmal aufgeführt sind, so wird auf die Abwägung zur Vermeidung von Wiederholungen auf die erste öffentliche Auslegung verwiesen (Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 24.09.2015, TOP 17, Drucksachenummer 0331/2015)).
- d. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) der Stadt Bergisch Gladbach, in das das nachhaltige Gewerbeflächenkonzept eingebunden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass in Bergisch Gladbach ein Mangel an gewerblichen Flächen besteht und die potenziell verfügbaren Flächen für weitere Gewerbegebiete angesichts der bewegten Topographie im östlichen Bereich des Stadtgebietes und des hohen Waldanteiles knapp sind. Darüber hinaus ist es regelmäßig Aufgabe einer städtischen Wirtschaftsförderung, Gewerbeflächen vorzuhalten um Anfragen bedienen zu können. Seit Jahren wandern Unternehmen wegen des fehlenden Angebotes an Gewerbeflächen in Nachbarkommunen ab.  
Da die Initiative zur Schaffung eines Gewerbestandortes von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach ausgeht und nicht von Seiten eines Investors für ein konkretes Bauvorhaben, wird als Steuerungselement ein Bebauungsplan aufgestellt. Ein Bebauungsplan gibt den Rahmen für zukünftige Nutzungen im Sinne eines Angebotsplanes vor. Selten sind zukünftige Nutzer für ein Grundstück, wie im vorliegenden Fall, schon bekannt, so dass auch auf die Zulässigkeit von eventuell zukünftigen Bauvorhaben eines Grundstückes speziell

eingegangen werden kann. Falls die zurzeit vorgesehenen Nutzungen für das einzelne Grundstück nicht umgesetzt werden, bleibt weiterhin die allgemeine, städtebauliche Zielsetzung zur Erstellung eines Gewerbegebietes bestehen.

Die Planung ist eingebettet in ein schlüssiges Gesamtkonzept zur Sicherung des Gewerbebestandes Bergisch Gladbach. Der Planungsanlass ist sowohl in der Begründung zur 162. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) als auch in der Begründung zum BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ausführlich dargelegt. Der Bedarf an Gewerbeflächen wurde im räumlich-funktionalen Entwicklungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach, der Strukturuntersuchung Moitzfeld und dem Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis dargestellt. Weiterhin wurden im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplans Defizite im Bereich Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach festgestellt.

- e. Die Auswirkungen des Gewerbeverkehrs auf die umliegenden Straßen untersuchte das Verkehrsgutachten des Büros VIA vom September 2006.

Die Frage, inwieweit diese Verkehrsuntersuchung hinreichend aktuell für den Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ist, wurde durch eine Bewertung der Verkehrsprognose (01/2014) belegt. Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - von Sept. 2006 geht noch von einer generellen Verkehrszunahme von 5% im Prognosezeitraum bis 2015 aus. Diese pauschale Zunahme war zur damaligen Zeit üblich, da ca. bis ins Jahr 2000 die Verkehrsentwicklung im Großraum Köln von kontinuierlichen Zunahmen des Kfz-Verkehrs gekennzeichnet war. Mittlerweile gibt es aber auch in Bergisch Gladbach und im Rheinisch Bergischen Kreis gegenläufige Tendenzen. Dafür gibt es folgende Gründe:

- die Vollmotorisierung ist in Bergisch Gladbach und im Umland erreicht.
- der Demografische Wandel hat dafür gesorgt, dass die Bevölkerungszunahme, die lange Bergisch Gladbach und sein Umland geprägt hat, weitgehend zum Erliegen gekommen ist.
- als weiterer Aspekt des demografischen Wandels ist das veränderte Mobilitätsverhalten zu nennen, denn ältere Menschen fahren weniger, vor allem zu den kritischen Zeiten des Berufsverkehrs.
- Veränderungen der Verkehrsmittelwahl sind vor allem in den Ballungskernen festzustellen. Insbesondere jüngere Menschen nutzen zunehmend alternative Verkehrsmittel.

Vor diesem Hintergrund ist mit einem stagnierenden Kfz-Verkehrsaufkommen bis 2025 zu rechnen. Darüber hinaus gehende Prognosen sind schwierig. Aber schon auf Grund der demografischen Entwicklung ist nach 2025 eher mit weniger Kfz-Verkehr als heute zu rechnen.

Auf der Grundlage vorhandener Verkehrsdaten, insbesondere auf der Basis des Verkehrsgutachtens 'Gewerbeansiedlungen Bockenberg und Obereschbach in Bergisch Gladbach' wurde im September 2003 die Vorbelastung des Knotens A 4 / L 136 / L 195 (Overather Straße / Friedrich-Ebert-Straße) ermittelt und eine Prognose für die Verkehrsentwicklung in den nächsten 10 Jahren erstellt. Diese Daten wurden auch in der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - als Ausgangswerte verwendet. Die damalige Vorbelastung basierte auf einer Verkehrszählung vom 4. Dezember 2003. Vor dem Hintergrund der damaligen Zählungen wurden die tatsächliche Entwicklung der Verkehrsstärken in den Jahren 2000, 2005 und 2010 ermittelt und den Prognosewerten gegenübergestellt. Dabei ergaben sich Prognosebelastungen, die weit über die bis 2010 gezählten Kfz-Verkehrsmengen hinausgehen.

Die Bewertung der Verkehrsprognose von 2006 kommt daher zu dem Ergebnis, dass die

Tendenz der ständig zunehmenden Kfz-Verkehrsstärken seit einiger Zeit gebrochen ist. Im Raum Bergisch Gladbach ist in den nächsten 10 bis 20 Jahren ein gleichbleibendes Verkehrsaufkommen zu erwarten, da sich die Verkehrsbelastungen sich in den letzten 10 Jahren kaum verändert haben. Das Gutachten aus dem Jahr 2006, das teilweise auf Verkehrszahlen aus dem Jahr 2003 basiert, hat somit hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmengen Bestand. Dies betrifft sowohl die Grundbelastung, die eher etwas geringer ist als 2003 und 2006 gezählt, als auch die prognostizierten Belastungen durch die neuen Gewerbegebiete. Vor diesem Hintergrund war eine erneute Grundlagenerhebung für den Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 nicht nochmals erforderlich.

- f. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) der Stadt Bergisch Gladbach, in das das nachhaltige Gewerbeflächenkonzept eingebunden ist, kommt zu dem Ergebnis, dass in Bergisch Gladbach ein Mangel an gewerblichen Flächen besteht und die potenziell verfügbaren Flächen für weitere Gewerbegebiete angesichts der bewegten Topographie im östlichen Bereich des Stadtgebietes und des hohen Waldanteiles knapp sind. Darüber hinaus ist es regelmäßig Aufgabe einer städtischen Wirtschaftsförderung, Gewerbeflächen vorzuhalten um Anfragen bedienen zu können. Seit Jahren wandern Unternehmen wegen des fehlenden Angebotes an Gewerbeflächen in Nachbarkommunen ab.

Aufgrund des für Gewerbebetriebe attraktiven Standortes an der Overather Straße, mit Anschluss an die Autobahn A4 sowie aufgrund bereits vorhandener Gewerbeansätze (Technologiepark Bergisch Gladbach und der Firma Miltenyi Biotech) verfolgt die Stadt Bergisch Gladbach das Ziel, die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbeschwerpunktes im Bereich Bockenberg zu schaffen.

In diesem Zuge soll der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 aufgestellt werden.

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 Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 konzentriert die Gewerbeflächen entlang der Overather Straße (Verkehrslärmemittent) und erschließt diese aus Rücksichtnahme auf die Wohnbebauung an der Vinzenz-Pallotti-Straße ausschließlich von der Overather Straße aus. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Gewerbegebietes zu erhalten und unter gleichzeitiger Berücksichtigung ökologisch bedeutsamer Landschaftsbestandteile sind weitere zusätzliche Abstände zwischen geplantem Gewerbe und der Wohnbebauung an der Vinzenz-Pallotti-Straße nicht möglich. Daher erfolgt eine Gliederung der Gewerbefläche mittels Lärmkontingentierungen. Für die unmittelbar westlich der Vinzenz-Pallotti-Straße an das geplante Gewerbegebiet anschließenden Wohnhäuser Vinzenz-Pallotti-Str. Nr. 3, 5, 7 und 9 und Hubertushöhe 2 wurde nicht verkannt, dass sich durch das Heranrücken der Gewerbeflächen das Wohnumfeld deutlich verändert. Vielmehr wurde dem Belang der 'Schaffung von erforderlichen Gewerbeflächen' Vorrang gegeben.

- g. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über planerische Zielsetzungen obliegt der Gemeinde im Zuge der Planungshoheit.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da Planungsrecht für dringend benötigte Gewerbeflächen geschaffen werden soll. Durch den, für Gewerbebetriebe attraktiven Standort mit Anschluss an die Autobahn A4 sowie angesichts der bereits vorhandenen Gewerbeansätze (Technologiepark Bergisch Gladbach und der Firma Miltenyi Biotech) verfolgt die Stadt Bergisch Gladbach das Ziel, die Voraussetzungen für die

Entwicklung eines Gewerbeschwerpunktes im Bereich Bockenberg zu schaffen. In diesem Zuge wurde der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - aufgestellt, welcher mit der Bekanntmachung vom 11.11.09 in Kraft getreten ist. Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan mit Urteil vom 24.01.02012 vom OVG NW für unwirksam erklärt.

Da weiterhin ein großer Bedarf an neuen Gewerbeflächen und auch Ansiedlungswünsche von Gewerbebetreibenden an der Overrather Straße bestehen, nimmt die Stadt Bergisch Gladbach dies zum Anlass, den Bebauungsplan erneut aufzustellen und für zwei räumliche Teilbereiche entsprechende Aufstellungsverfahren durchzuführen, zunächst für den Teilbereich 'Overrather Straße/ Vinzenz-Pallotti-Straße' (Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1), weil dort ein konkretes Bauvorhaben zur Umsetzung ansteht und sich dessen Realisierung durch die Unwirksamkeit des BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - verzögert. Auch bestehen in diesem Teil geringere Planungswiderstände (klare Eigentumsverhältnisse, kaum Bestandsbebauung), so dass von einem schnelleren Vollzug der Planung ausgegangen werden kann, ohne dass planerische Konflikte unzulässig ignoriert werden.

Da für den Bereich der östlich gelegenen Gemengelage langfristig schwierige Grundstückseigentumsverhältnisse bzw. die Teilrückabwicklung einer Umlegung eine Umsetzung des Teils 2 verzögern, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 2 auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

- h. Das Gebot der Konfliktbewältigung wird als Grundsatz für die planerische Abwägung betrachtet, d.h. jeder Bebauungsplan hat die ihm zuzurechnenden Konflikte zu bewältigen, also die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Jedoch sind der Bauleitplanung allgemein Grenzen gesetzt. So ist die Gemeinde an den Katalog zulässiger Festsetzungen gem. § 9 BauGB gebunden. Weder aus dem Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, noch dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung können Anforderungen an den Bebauungsplan gestellt werden, die dieser mit den spezifischen Mitteln nicht erfüllen kann.

Das Gebot der Konfliktbewältigung zwingt dann nicht zu besonderen Festsetzungen, wenn die Konfliktlösung mit Hilfe des § 15 Abs. 1 BauNVO in einem nachfolgenden Verwaltungsverfahren auf der Vollzugsebene möglich ist.

Als Grundlage der Beurteilung und Beschränkung der von dem Bebauungsplan ausgehenden Lärmemissionen, sowie zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden im August 2013 und August 2015 schalltechnische Untersuchungen durch die ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH erstellt.

Hierzu wurde für den Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

Die resultierenden Emissionskontingente lassen auf der gesamten Fläche die festgesetzte gewerbliche Betätigung zu. Konkrete Aussagen, ob eine bestimmte gewerbliche Aktivität mit den Emissionskontingenten verträglich ist, lassen sich nur im Rahmen einer Baugenehmigung durch Untersuchung konkreter Planungen von bekannten Lärmquellen und gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen treffen.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten selbstverständlich nicht, dass die gewerblichen Aktivitäten im Plangebiet nicht in den angrenzenden Wohngebieten wahrgenommen werden könnten. Die wahrnehmbaren Geräusche halten die Orientierungswerte der TA Lärm jedoch ein. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen durch den zu erwartenden Gewerbelärm ist damit ausgeschlossen.

Eine sachgerechte Lösung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist somit gegeben.

- i. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 3 BauGB von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über planerische Zielsetzungen obliegt der Gemeinde im Zuge der Planungshoheit.  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da Planungsrecht für dringend benötigte Gewerbeflächen geschaffen werden soll.  
Siehe auch Stellungnahme B9g.
- j. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Im Bereich des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) bleibt mit der getroffenen Höhenfestsetzung und bei einem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen die heutige Bebauung in ihren Ausmaßen möglich.  
Die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausnahmsweise zugelassene Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen eröffnet einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung in Gewerbegebieten. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (z.B. Lüftung, Kühlung, Aufzugsüberfahrt, Antennen, Solaranlagen etc.). Daneben soll durch diese Festsetzung gezielt die Anordnung von Solaranlagen auf den Flachdächern ermöglicht werden.

## **B 10 mit Schreiben vom 26.10.15**

---

### **Kurzfassung:**

- a. Die Grundstücke östlich der vorhandenen Wohnbebauung im Norden sollen einer für die Nachbarschaft vertretbare Verwendung zugeführt werden, z.B. für Wohn- und Mischnutzung.
- b. Der Bebauungsplan soll für einen sich dort niederlassenden Gewerbebetrieb aufgestellt werden. Dies kann auch im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.
- c. Es besteht kein planungsrechtliches Erfordernis für die Wald- und Grünfläche, als Abstandsgrün zum nördlich liegenden Wohngebiet. Alternative Planungen wurden nicht geprüft z.B. könnte durch einen von der Vinzenz-Pallotti-Straße östlich verlaufenden Gebäudekomplex im Norden der geplanten Gewerbeflächen ein Übergang von der Wohnbebauung zu den Gewerbeflächen geschaffen werden. Der Gebäudekomplex könnte das Thema der Wohnbebauung im Norden aufnehmen und im Süden Flächen für Büro und Verwaltungsbereiche der anzusiedelnden Unternehmen schaffen. Damit würde zugleich auch die Auslastung der reinen Gewerbeflächen optimiert, und im gleichen Zuge könnte die Stadt auch Parkplätze für die vorhandenen Anwohner vorsehen. Demgegenüber greift die derzeitige Planung unverhältnismäßig in die Rechte der Eigentümer der sogenannten 'Waldflächen' ein.
- d. Die Stadt verfolgt die einseitige Zielsetzung, einen Gewerbebetrieb vor Ort zu halten, und ignoriert dabei die berechtigten Interessen aller Nachbarn vollständig. Die Interessen der Nachbarschaft sind in der Planbegründung entweder gar nicht aufgeführt, oder - wie im Falle der Häuser im Bestandsschutz - heruntergespielt.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

- a. Der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung weist entlang der Overather Straße Gewerbeflächen und für die an der Vinzenz-Pallotti-Straße liegende Wohnsiedlung Wohnflächen aus. Die beiden Nutzungsarten werden durch Grünflächen voneinander getrennt. Die Genehmigung der Bezirksregierung liegt mit Schreiben vom 23.01.2008 vor. Eine Weiterentwicklung der Wohnbaufläche bzw. einer Mischgebietsfläche ist daher nicht vorgesehen.

- b. Ziel des Bebauungsplans Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ist es, geeignete Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen und -verlagerungen sowie für Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen bereitzustellen. Hintergrund ist zum einen ein Mangel an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet, der bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept - ISEK 2030 von 2012 als auch im Gewerbeplan 2012 ermittelt wurde.

Da die Initiative zur Schaffung eines Gewerbebestandes von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach ausgeht und nicht von Seiten eines Investors für ein konkretes Bauvorhaben, wird als Steuerungselement ein Bebauungsplan aufgestellt. Ein Bebauungsplan gibt den Rahmen für zukünftige Nutzungen im Sinne eines Angebotsplanes vor. Selten sind zukünftige Nutzer für ein Grundstück, wie im vorliegenden Fall, schon bekannt, so dass auch auf die Zulässigkeit von eventuell zukünftigen Bauvorhaben eines Grundstückes speziell eingegangen werden kann. Falls die zurzeit vorgesehenen Nutzungen für das einzelne Grundstück nicht umgesetzt werden, bleibt weiterhin die allgemeine, städtebauliche Zielsetzung zur Erstellung eines Gewerbegebietes bestehen.

- c. Der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung weist entlang der Overather Straße Gewerbeflächen und für die an der Vinzenz-Pallotti-Straße liegende Wohnsiedlung Wohnflächen aus. Die beiden Nutzungsarten werden durch Grünflächen voneinander getrennt. Die Genehmigung der Bezirksregierung liegt mit Schreiben vom 23.01.2008 vor.

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - hat es aber mehrere Alternativplanungen in diesem Bereich gegeben, die insbesondere wegen Umweltbedenken verworfen wurden.

In der Waldfunktionskarte NRW (1975) sind die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen als Erholungswald der Stufe 2 ausgewiesen, die der Naherholung dienen. Zudem wurden die Waldflächen östlich des Böttcherbaches als Lärmschutzwald der Stufe 1 kartiert. Diese Kategorie wird ausgewiesen, wenn die Lärmbelastung zu hoch ist (Autobahn) und gleichzeitig schützenswerte Bereiche (Wohnbebauung, Krankenhäuser ...) vorkommen. Das bewaldete Plangebiet ist Teil eines Grünzuges, der sich vom Kardinal-Schulte-Haus über das Vinzenz-Pallotti-Krankenhaus bis zum 'Meisheider Wald' erstreckt.

Aus vorgenannten Gründen wurde an der Festsetzung 'Wald' festgehalten. Eine Bebauung dieses Bereiches würde diesem Entwicklungsziel entgegenstehen.

Eine Weiterentwicklung der Wohnbaufläche bzw. einer Mischgebietsfläche östlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung wird daher nicht vorgesehen.

- d. Da sich der Einwender in den bisherigen Planungsphasen bzw. auch dem vorangegangenen Bebauungsplanverfahren Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - nicht geäußert hat, konnte auf seine Interessen bisher im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 nicht reagiert werden. Außerhalb der Verfahren wurden seine Anliegen in mehreren Gesprächen in der Verwaltung diskutiert und eine Ablehnung einer Bebauung östlich der bestehenden Wohnbebauung im Plangebiet wie unter Punkt B 10 a



begründet.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Weiterhin sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dies ist auch im vorliegenden Fall geschehen. Jedoch wurde hier der Entwicklung von dringend notwendigen Gewerbeflächen Vorrang gegeben.

## **B 11 mit Schreiben vom 02.11.15**

---

### **Kurzfassung:**

- a. Die Produkte aus der Sortimentsliste der Fa. Musculus Ziff. 1 - 3, die mit einem eigen hergestellten Produkt in den Verkauf gehen, gehören zu dem sog. Annexhandel und unterfallen somit in jedem Fall der Festsetzung des Bebauungsplanes
- b. Die Produkte unter Ziff. 4 der Sortimentsliste der Fa. Musculus werden fremd zugekauft und haben keine eigen produzierten Bestandteile. Diese sind jedoch im Gesamtzusammenhang zu sehen mit dem Waren- und Geschäftskonzept der Fa. Musculus, die im Ergebnis alles anbietet, was zur Garten- und Terrassengestaltung dient. Es sollte klargestellt werden, dass die Sortimente Ziff. 4 in einem untergeordneten Maße an den Endverbraucher verkauft werden dürfen, da sie in funktionalem und räumlichem Zusammenhang dem Annexhandel zuzuordnen sind.
- c. Die Sortimente aus Ziff. 4 bedürfen aufgrund ihrer Größe (z.B. Gartenmöbel) eines angemessenen Flächenanteils.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

- a. Die Sortimentsliste der Fa. Musculus ist den Fraktionen zugegangen.  
Ziel des Bebauungsplans Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ist es, geeignete Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen und -verlagerungen sowie für Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen bereitzustellen. Hintergrund ist zum einen ein Mangel an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet, der bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept - ISEK 2030 von 2012 als auch im Gewerbekonzept 2012 ermittelt wurde.  
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor, dass im Gewerbegebiet nur Verkaufsstellen zulässig sind, die in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben stehen und baulich untergeordnet sind. So soll sichergestellt werden, dass die wenigen in der Stadt vorhandenen Gewerbeflächen nicht durch andere Nutzungen, die nicht zwingend einer Ansiedlung in einem Gewerbegebiet bedürfen, in Anspruch genommen werden. Mit dieser Zielsetzung entspricht der Bebauungsplan nicht nur den oben genannten Konzepten, sondern auch dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2015, das die Nutzung von Gewerbegebieten durch Einzelhandel näher definiert.  
Im Einzelhandelskonzept heißt es dazu: 'Gewerbegebiete sollen für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden, weshalb dort in der Regel kein Einzelhandel angesiedelt werden soll. In Einzelfällen können Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben als Annexhandel in Gewerbegebieten bis zur Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden.' Das sogenannte Handwerksprivileg trifft zu, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang stattfindet. Es muss darüber hinaus eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb geben, d.h. die Waren müssen vom Betrieb selbst hergestellt oder verarbeitet werden oder in einem funktionalen Zusammenhang zum Betrieb stehen.  
Dies trifft auf die Sortimente unter Ziffer 1 - 3 (aus der Sortimentsliste der Fa. Musculus) zu.

b./c. Zusätzlich zur unter B 11a beschriebenen Definition des 'Annexhandels' muss eine flächen- und umsatzmäßige Unterordnung gegeben sein. Bei Gewerbegebieten, die für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgesehen sind, soll der Anteil des Annexhandels nicht mehr als ein Zehntel bis zu einem Drittel der Bruttogeschossfläche des Hauptbetriebes einnehmen, um den Zweck des Gewerbegebietes zu erhalten.

Die Sortimente unter Ziffer 4 der vorliegenden Sortimentsliste der Fa. Musculus fallen nicht mehr unter den sogenannten 'Annexhandel', da zwischen diesen Sortimenten und der Fa. Musculus keine sortimentsbezogene Zuordnung besteht. Diese wäre gegeben, wenn die Waren vom Betrieb selbst hergestellt oder verarbeitet würden oder in einem funktionalen Zusammenhang zum Betrieb stünden. Ein solcher Zusammenhang wird **nicht** gesehen. Somit bedarf es auch keiner angemessenen Flächenausweisung für diese Sortimente aufgrund ihrer Größe.

Auch dem Gedanken einer 'Dienstleistung - Begleitung der Terrassengestaltung von der Markise bis zum Grill' kann nicht gefolgt werden, da es sich weiterhin hauptsächlich um 'Verkauf' und nicht um eine 'Dienstleistung' bzgl. dieser Sortimente handelt.

**Die Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung** wurden mit Schreiben vom 01.10.15 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen innerhalb der Frist 9 für die Planung relevante Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

#### **T 1 Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, 51606 Gummersbach, mit Schreiben vom 08.10.15**

---

##### **Kurzfassung:**

- Keine grundsätzlichen Bedenken
- Bei Anlegung der neuen Erschließungsstraße ist die vorhandene Zufahrt zum Haus Bockenbergr zu schließen.

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

Der Einwander macht eine neue Anbindung an die Overather Str. von der Schließung der Einfahrt zum Bereich Bockenbergr abhängig. Solange die neue Planstraße nicht in Betrieb ist, kann die Privaterschließung noch genutzt werden. Mit der Inbetriebnahme der Planstraße erlischt diese Möglichkeit. Die Planung sieht nunmehr eine Erschließung des Bereichs über die Planstraße vor, und entlang der Gewerbegebietsflächen werden in Richtung der Overather Straße und der Vinzenz-Pallotti-Straße 'Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt' festgesetzt.

#### **T 2 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, mit Schreiben vom 08.10.15**

---

##### **Kurzfassung:**

##### Archäologische Bodendenkmalpflege:

- Konkrete Hinweise aus dem Plangebiet liegen derzeit nicht vor.
- Es wird auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15,16 DSchG NW) hingewiesen.

#### Paläontologische Bodendenkmalpflege:

- Es stehen Gesteine des Unterdevons an. Diese ca. 400 - 405 Millionen Jahre alten Gesteine führen regelmäßig Fossilien in unterschiedlicher Ausprägung. Dabei handelt es sich um paläontologische Bodendenkmäler, so dass bei der Planumsetzung mit der Freilegung / Zerstörung von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens zu rechnen ist. Einzelheiten zur Regelung denkmalrechtlicher Belange sind im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung durch Anordnung nach § 29 DSchG NW zu regeln
- Es wird gebeten einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen
- Des Weiteren ist der Umweltbericht in Bezug auf die Auswirkungen der Planung bzgl. der Bodendenkmäler anzupassen.
- Es wird auf das Gutachten von Dr. Weber vom 04.12.13 verwiesen

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

Die Aussagen des Amtes für Bodendenkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege ist bereits im Bebauungsplan enthalten und wurde um die Betroffenheit der paläontologischen Bodendenkmalpflege sowie eine Empfehlung zu einer baubegleitenden Untersuchung der Baustelle, die neben Profilaufnahmen eine Suche nach Fossilhorizonten beinhalten sollte, erweitert.

Im Weiteren gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans.

Der Umweltbericht wurde in Bezug auf die Auswirkungen der Planung bzgl. der Bodendenkmäler angepasst.

### **T 3 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land, 51688 Wipperfürth, mit Schreiben vom 24.10.13**

---

#### **Kurzfassung:**

- Grundsätzlich keine Bedenken
- Änderung der textl. Festsetzungen unter Punkt 6.1 bezüglich der Initialpflanzung im festgesetzten Waldbereich.
- Eine Initialpflanzung auf max. 50% der Fläche mit 3 bis 5 Gruppen á 3 Bäumen und mind. 10 Sträuchern wird, wenn nicht ausreichend Verjüngungspotential in den angrenzenden Waldbeständen vorhanden ist, nicht ausreichen um dauerhaft Wald mit entsprechendem Waldinnenklima schaffen zu können.

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

Laut Eingriffsbewertung des Fachbeitrages 'Umwelt' zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 werden 1.034 m<sup>2</sup> Waldflächen durch Überplanung in Gewerbeflächen in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich ausschließlich um Randbereiche des geschlossenen Waldbestandes, die spärlich mit einzelnen Bäumen bewachsen waren. Die im Bebauungsplan zur 'Aufforstung' ausgewiesene Fläche, eine heutige Wiesenfläche, soll als Waldausgleich und Sichtschutz aufgeforstet werden. Sie hat eine Größe von 2.522 m<sup>2</sup>, wobei im Randbereich bereits heute Gehölze wachsen. Bei einer 50 %igen Bepflanzung dieser Fläche wären somit mehr als die weggefallenen 10000 m<sup>2</sup> ausgeglichen. Die vorgesehene Bepflanzung soll als Initialpflanzung dienen. Die Zwischenräume sollen sich selbst begrünen. Langfristig wird sich eine Waldgesellschaft einstellen, die aufgrund des vorhandenen biotischen Potentials (Boden, Wasser, Samen usw.) der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen sollte. In der Übergangszeit werden die verbleibenden unbepflanzten Restflächen noch die ökologischen Funktionen der derzeit vorhandenen Wiesengesellschaft übernehmen können. Somit könnte der

durch die Baumaßnahme stattfindende schlagartige Verlust des Ökosystems "Wiese" abgemildert werden. Das vom Landesbetrieb bemängelte Verhältnis von Waldbäumen zu Sträuchern ist für einen gezielten Waldaufbau sicherlich richtig. Durch die geplante Bebauung kommt es nicht zu einem Verlust eines geschlossenen Waldbestandes, sondern eines 'lückigen' Waldrand, mit Einzelbäumen und Sträuchern, so dass diese Artenverteilung gerechtfertigt erscheint. Weiterhin ist es aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht angebracht Waldbäume so dicht an den Straßenkörper heran zu pflanzen.

---

**T 4 Geologischer Dienst NRW, Postfach 10 07 63, 57707 Krefeld, mit Schreiben vom 19.10.15**

---

**Kurzfassung:**

- Die Hinweise sind zu ergänzen um:  
Nach § 202 BauGB i.V. mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Grundsätzlich ist gemäß § 202 BauGB der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung wird auf einen weiteren Hinweis diesbezüglich im Anhang an die textlichen Festsetzungen verzichtet. Ein solcher erfolgt jedoch regelmäßig in der nachfolgenden Baugenehmigung.

---

**T 5 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Postfach, 44025 Dortmund, mit Schreiben vom 22.1.15**

---

**Kurzfassung:**

- Siehe auch Stellungnahmen vom 26.05.2006 und vom 17.03.2009
- Die Stellungnahmen sind bisher nicht in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.
- Das Plangebiet liegt über dem auf Kupfer-, Eisen-, Blei-, und Zinkerz verliehenen Schacht 'Julien'. Eigentümerin ist die Umicore Bausysteme GmbH, Hafestraße 280 in 45356 Essen.
- Innerhalb der Planungsmaßnahme befindet sich die Tagesöffnung Schacht Bockenbergr der ehem. Grube 'Julien'. Ob es im Bereich der Planungsmaßnahme zum Abbau von Erzen durch das ehem. Bergwerk 'Julien' gekommen ist, kann anhand der vorhandenen Grubenbilder nicht beurteilt werden.
- Aussagen bzgl. der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der verlassenen Tagesöffnung sowie die Angabe eines möglichen Gefährdungsbereiches sind nicht möglich.
- Ein Nachsacken oder Abgehen der gegebenenfalls vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Plangebiet gelegenen Tagesöffnung lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
- Innerhalb des Plangebietes liegt die Altlastenverdachtsfläche des Altlastenkatasters Nr. 117
- Empfehlung die o.g. Bergwerksfeldeigentümerin am Verfahren zu beteiligen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Bei dem Bergwerksfeld 'Julien' handelt es sich um die registrierte Altlastenverdachtsfläche Nr. 117 'Grube Huberthöhe'. Diese ist im BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- Teil 1 bereits gekennzeichnet, obwohl die Fläche überbaut ist und im Rahmen der Baugenehmigung saniert wurde. Die Altlastenverdachtsfläche ist als ehemalige Bergbauhalde mit offiziell verfülltem und gesichertem Schacht registriert.

Im Rahmen eines Neubauvorhabens wurden auf der Altlastenverdachtsfläche bereits 1995 umweltgeologische Untersuchungen durchgeführt. Hiernach ist für den Schacht von Verfülltiefen von bis zu 4,30 m auszugehen. Die Auffüllmaterialien weisen, auch im Oberbodenbereich, erhöhte Schwermetallgehalte auf. Die Wohngebäude Vinzenz-Pallotti-Straße 14f und 14g befinden sich seit ca. 1995 im Bereich der gesicherten Tagesöffnung.

Die im nördlichen Planbereich ausgewiesene Altlastenverdachtsfläche Nr. 117-'Grube Hubertushöhe' wurde beim Bau der darüber liegenden Wohnbebauung bereits saniert. Nach den Aussagen und Bewertungen des damaligen Gutachters ist eine Wohnnutzung hier grundsätzlich möglich. Aus Vorsorgegründen sind jedoch die sensibel genutzten, nicht versiegelten Außenbereiche (Wohn- und Nutzgärten) mit Geogittern gesichert worden. Im Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 wurden die Flächen als belastet gekennzeichnet und die Sanierungsempfehlungen des Gutachters textlich übernommen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche 'Flächen für bauliche Nutzungen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist' - befindet sich die Tagesöffnung Schacht Bockenberg der ehem. Grube 'Julien'. Ob es im Bereich der Planungsmaßnahme zum Abbau von Erzen durch das ehem. Bergwerk 'Julien' gekommen ist, kann anhand der vorhandenen Grubenbilder nicht beurteilt werden. Ein Nachsacken oder Abgehen der gegebenenfalls vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Plangebiet gelegenen Tagesöffnung lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Die Textlichen Festsetzungen unter Punkt B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5) wurden in Bezug auf das Thema Bergbau ergänzt.

### **T 6 Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG, P.O.Box 1351, 63403 Hanau, mit Schreiben vom 23.10.15**

---

#### **Kurzfassung:**

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bergbauliche Tätigkeiten durchgeführt worden. Es handelt sich hierbei um den 'Schacht Bockenberg' (Bergwerksfeld Julien). Obwohl dieser Schacht als gesichert gilt und bereits überbaut ist, wird empfohlen, das Vorhandensein des Schachtes in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen
- Es werden von der Fa. Umicore Heritage GmbH & Co.KG in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten mehr stattfinden

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

Im Gegensatz zur Stellungnahme vom 12.06.2008 im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - wird nun darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bergbauliche Tätigkeiten durchgeführt wurden.

Es handelt sich hierbei um den 'Schacht Bockenberg' (Bergwerksfeld Julien) der bereits seit ca. 1995 überbaut ist. Bei dem Maschinenschacht handelt es sich um einen offiziell verfüllten und

gesicherten Schacht. Die Wohngebäude Vinzenz-Pallotti-Straße 14f und 14g befinden sich seit ca. 1995 im Bereich der gesicherten Tagesöffnung. Diese vorhandene Bebauung wird planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan wurde um eine Zeichnerische Kennzeichnung des 'Schachtes Bockenberg', als auch die Textlichen Festsetzungen unter Punkt B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5) diesbezüglich ergänzt.

## **T 7 Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, Planung und Landschaftsschutz, 51434 Bergisch Gladbach, mit Schreiben vom 13.11.13**

---

### **Kurzfassung:**

#### Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:

- Keine Bedenken  
Hinweis auf den Böttcher Bach, über den ein Wirkpfad besteht, der zu Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH Gebietes kommen kann. Hinsichtlich der Gefahr eines Eintrages von gewässerbelastenden, fischvergiftenden, wassergefährdenden oder sonstigen Stoffen bei Unfällen oder durch die Einleitung von Niederschlagswasser sollten Vermeidungsmaßnahmen nach neuestem Stand der Technik vorgesehen werden.
- Die Leuchtwerbung und Außenbeleuchtung des Gewerbegebietes sollte auf die Betriebszeiten beschränkt werden.
- Die FFH -Verträglichkeitsprüfung enthält keine Aussagen zu möglichen Emissionen des Gewerbes. Hier besteht bei Emissionen insbesondere von düngend oder versauernd wirkenden Stoffen Untersuchungsbedarf.

#### Stellungnahme des Artenschutzes:

- Um eine Erfüllung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Töten und Stören von Tieren, durch die Umsetzung des B-Planes von vorneherein zu vermeiden, werden im Folgenden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt.
  - 1. Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden, sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
  - 2. Im Vorhabensbereich sowie im angrenzenden Teich/Biotop etwaig vorkommende Amphibien sind mittels eines geeigneten Schutzzaunes vom Vorhabensbereich fernzuhalten.
  - 3. Die Dauer sowie die Intensität der zukünftigen Beleuchtung des Gewerbegebietes ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine nach oben abstrahlende Beleuchtung ist zu unterlassen. Bei den Gewerbegebäuden ist auf größere Glasfronten zu verzichten, bzw. sind diese vogelfreundlich zu gestalten.
  - 4. Eine Veränderung des Böttcher Baches bezüglich Temperatur, Eintrag von Sedimenten und Schadstoffen sowie Strömungsstärke durch die zusätzliche Entwässerung muss vermieden werden bzw. ist durch ein Monitoring (regelmäßiges Untersuchen des Gewässers) zu begleiten um ggf. handeln zu können.
  - 5. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Eingriffe nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.
- Nach Vorlage der Artenschutzprüfung, des Umweltberichtes und der FFH-Vorprüfung sowie unter der Voraussetzung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen ist die Umsetzung des Bebauungsplanes ohne Bedenken; eine populationsrelevante Beeinträchtigung wird derzeit nicht erwartet.

#### Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:

Aus Sicht des Bodenschutzes und der Grundwasserbewirtschaftung bestehen keine Bedenken

- Die Textlichen Festsetzungen, Abschnitt B Kennzeichnung sollte wie folgt geändert werden:

Nachweise über die Einhaltung der Vorsorgewerte gem. Anhang 2 Nr. 4 der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung des einzubauenden Bodenmaterials sind in Form von Analytikdaten der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik / Umweltschutz - sowie dem Amt für Umweltschutz des Rheinisch Bergischen Kreises vor dem Einbau unaufgefordert einzureichen.

- Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

#### Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen und Verkehr:

Keine Bedenken

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

##### Zur Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde:

Zentraler Ordnungsgegenstand eines Bebauungsplans ist die Bodennutzung. Er darf die Gestaltungsfreiheit für die Bodennutzung nur so weit einschränken, wie es zur Ordnung und Entwicklung der städtebaulichen Verhältnisse notwendig ist. Entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten sind im §9 des Baugesetzbuchs (BauGB) abschließend geregelt. Ordnungsmaßnahmen, wie das Vermeiden von negativen Folgen von Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen müssen der Vollzugsebene überlassen werden, zumal sie in anderen Gesetzen geregelt sind. Auf die Lage der 300 m Schutzzone um das FFH-Gebiet Königsforst wird im BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- zeichnerisch hingewiesen.

Der BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- begrenzt Werbeanlagen auf eine Größe von 5 m<sup>2</sup> und schließt Werbemasten ganz aus. Dies beinhaltet auch leuchtende Anlagen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird auf weitere Einschränkungen der generellen Beleuchtung und der Fenstergrößen verzichtet.

Die FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 beschreibt die potentiellen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes durch das Vorhaben und ihre Bewertung. Sie macht u. a. Aussagen zur Einschätzung der Zusatzbelastung von NO, NO<sub>2</sub> und NH<sub>3</sub> sowie Aussagen zur Einschätzung der Zusatzbelastung für Lärm. Es wurde vermerkt, dass 'wesentliche stickstoffrelevante Emissionen aufgrund gewerblicher Aktivitäten nicht zu erwarten sind.' Daher wurde recht ausführlich auf die zusätzlichen Stickstoffbelastungen durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr eingegangen. Bei den gewerblichen Emissionen muss unterschieden werden nach genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen Anlagen. Bei ersteren Anlagen muss der Betreiber im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachweisen, dass die Grenzwerte eingehalten werden. Bei den nicht genehmigungspflichtigen Anlagen erfolgt dieser Nachweis im Baugenehmigungsverfahren. Abschließend kommt die FFH-Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke des FFH-Gebietes Königsforst, in dessen 300 m-Radius das Bebauungsplangebiet Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- Teil 1 liegt, durch die geplanten baulichen Tätigkeiten **nicht erheblich beeinträchtigt** werden.

##### Zur Stellungnahme des Artenschutzes:

Um das Töten und Stören von Tieren zu vermeiden sind gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich die aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf setzt zu über 60 % die Erhaltung der Freiflächen fest (Flächen für

die Forstwirtschaft), so dass auf diesen Flächen kein Eingriff stattfindet. Auch werden der als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Teich im Zentrum des Plangebietes und die Trasse des Böttcherbaches auf ca. 20 Meter Breite weiträumig von Bebauung freigehalten. Durch den breiten, unbewirtschafteten, baumbestandenen Uferrandstreifen wird ein naturnahes, linear durchgängiges, kühles und sauerstoffreiches Gewässer gesichert und entwickelt. Die Vermeidung von organischer Gewässerverschmutzung, bzw. Reduzierung und Verhinderung von Stoffeintrag in das Gewässer wird durch Regenwasserklärung und -rückhaltung festgeschrieben.

Überdies wird unter Punkt 6.2 öffentliche und private Grünflächen der Textlichen Festsetzungen bereits festgesetzt, dass Pflegeschnitte in der Zeit vom 1. März bis 30. September gem. § 64 Landschaftsgesetz NW zum Schutz der Nist-, Brut, Wohn- und Zufluchtsstätten für Vögel und Kleinsäuger etc. nicht zulässig sind.

Der BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 begrenzt weiterhin Werbeanlagen auf eine Größe von 5 m<sup>2</sup> und schließt Werbemasten ganz aus. Dies beinhaltet auch leuchtende Anlagen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird auf weitere Einschränkungen der generellen Beleuchtung und der Fenstergrößen verzichtet.

Nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung wird auf einen weiteren Hinweis diesbezüglich im Anhang an die textlichen Festsetzungen verzichtet.

#### Zur Stellungnahme der Unteren Umweltschutzbehörde:

Eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung der Textlichen Festsetzungen, Abschnitt B Kennzeichnung wurde bereits vorgenommen.

## **T 8 Industrie- und Handelskammer zu Köln, Geschäftsstelle Leverkusen /Rhein-Berg, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen**

---

### **Kurzfassung:**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung des Gewerbegebietes wird befürwortet. Die Entwicklung von Gewerbeflächen in diesem Bereich ist aus gesamtstädtischer Sicht sinnvoll. Eine Kommune, zumal eine Großstadt wie Bergisch Gladbach mit 110.000 Einwohnern, muss immer in ausreichendem Maße über freie Gewerbeflächen verfügen, um Unternehmen, die ihren Standort verlagern müssen oder wollen, ein Flächenangebot machen zu können.

Das hier geplante Gewerbegebiet liegt an der Landesstraße L 136 (frühere Bundesstraße B 55), die sowohl innerhalb der Stadt Bergisch Gladbach eine große Bedeutung als innerstädtische Hauptverkehrsstraße hat als auch über die Stadtgrenze hinaus führt und mit der benachbarten Stadt Overath verbindet. Durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Moitzfeld auf die Autobahn A 4 besteht darüber hinaus auch eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung des Standortes. Es sollten gerade Gebiete und Geländestreifen in der Nähe zu örtlichen und überörtlichen Erschließungsstraßen für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Derartige Standorteigenschaften - wie gute verkehrliche Erreichbarkeit- sind in der heutigen Zeit für viele Produktions- und Handelsunternehmen lebenswichtig geworden.

Auch wenn die gewerblich nutzbare Fläche aus Sicht der Wirtschaft relativ gering erscheint, wird dieses Gewerbegebiet im Konzert der anderen, teilweise ebenfalls neu zu entwickelnden Gewerbebestände in Bensberg ein wichtiges Raumangebot für die Unternehmen in diesem Stadtteil darstellen.



### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **T 9 RNG Rheinische NETZGesellschaft, Maarweg 159 - 161, 50825 Köln, mit Schreiben vom 20.10.15**

---

### **Kurzfassung:**

- keine Bedenken
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b des Wasserwerkes Erker Mühle. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Der Bebauungsplan Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 weist bereits auf die Wasserschutzzone III b des Wassergewinnungsanlage Erker Mühle hin.

## **Zu II.**

### **Änderungen nach der 1. Öffentlichen Auslegung**

Innerhalb der erneuten öffentlichen Auslegung wurde daraufhin gewiesen, dass die Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen als auch im Rahmen der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung nicht ausreichend kenntlich gemacht wurden.

Damit den Bürgern in zumutbarer Weise die Möglichkeit gegeben wird, den ausgelegten Planunterlagen entnehmen zu können, welche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen worden sind, werden diese hier erneut erläutert und in den textlichen Festsetzungen als auch im Plan farblich gekennzeichnet.

**Die Kenntlichmachung macht eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.**

**Alle Änderungen nach der ersten öffentlichen Auslegung sind in den Textlichen Festsetzungen pink gekennzeichnet.**

### **Im Plan (siehe Anlage 2 der Vorlage) wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:**

- Aufgrund des Urteils vom OVG Münster vom 13.02.2014, in dem die Begrenzung der **Lärmpegelbereiche** in einem Maßstab von 1:2500 als nicht hinreichend bestimmt erklärt wird, werden die Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung mit übernommen
- **Umbenennung** der Gewerbegebietsteilflächen von GE 1, GE 2 in GE 1/1, GE 1/2 und GE 1/3.
- **Änderung der Lärmemissionskontingente (L<sub>EK</sub>)** für die einzelnen Gewerbegebietsteilflächen.
- **Festsetzung von Richtungssektoren A bis D**
- **Wegfall** des Lärmemissionskontingentes (L<sub>EK</sub>) für das Sondergebiet 'Schießstand'.

### **In den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 3 der Vorlage) wurden folgende redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:**

- Unter 1.2 Gewerbegebiete  
Umbenennung der Gewerbegebietsteilflächen  
Im Gewerbegebiet (GE 1/1, GE 1/2, GE 1/3) sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1

BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Gewerbegebiet (GE 1/1, GE 1/2, GE 1/3) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Im Gewerbegebiet (GE 1/1, GE 1/2, GE 1/3) sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

- Unter 1.3 Sondergebiet

Im Sondergebiet ist ein 25 m langer, offener Kurzwaffenstand mit bis zu 8 Bahnen zulässig

- Unter 8. Lärmschutz

#### 8.1 Emissionskontingente

In den Gewerbegebietsteilflächen GE 1/1, GE 1/2 und GE 1/3 sind ausschließlich Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

	Teilfläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB	
			tags	nachts
GE* 1	TF 1/1	4672	62 55	47 48
GE* 1	TF 1/2	3355	62 60	48 52
GE* 2	TF 1/3	3321	60 55	45 43
SO	TF 3	1553	67	42

Die in nachfolgender Tabelle angegebenen Richtungssektoren A bis D (Bezugspunkt (BP) UTM Koordinaten X: 32U371723.40 Y: 5646818.00) erhöhen die Emissionskontingente der Gewerbegebietsteilflächen GE 1/1, GE 1/2 und GE 1/3 um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusätzliche Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB	
	tags	nachts
A: 34°/59°	2	3
B: 59°/121°	6	5
C: 121°/226°	5	0
D: 226°/34°	0	0

In den künftigen Baugenehmigungsverfahren ist durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen die Einhaltung der Kontingentierung nachzuweisen. Die Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) sind einzuhalten.

- Festsetzung 8.2 entfällt
- 8.
- Unter 8.3 Lärmpegelbereiche

### Abb. 1 (Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109)

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Schalldämmlüftern auszurüsten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches <sup>1)</sup>
		Erforderliche R' <sub>w</sub> ,res der Außenbauteile in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

Alle Schlafräume im Plangebiet sind mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem zu versehen

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

- Unter D Hinweise Punkt 4:

#### Archäologische Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Für den Bereich der paläontologischen Bodendenkmalpflege ist von einer Betroffenheit auszugehen. Es wird eine baubegleitende Untersuchung der Baustelle empfohlen, die neben Profilaufnahmen eine Suche nach Fossilhorizonten beinhalten sollte. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht bei entdeckten Bodendenkmälern (§ 15 DSchG NW) und auf das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§16 DSchG NW) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel: 02206-80039) unverzüglich zu informieren.

## Änderungen nach der 2. Öffentlichen Auslegung

Nach Abwägung der in der zweiten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen haben sich redaktionelle Änderungen der textlichen Festsetzungen und Ergänzungen im BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 ergeben.

Alle Änderungen nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind in den Textlichen Festsetzungen lila gekennzeichnet.

**Im Plan (siehe Anlage 4 der Vorlage) wurde folgende Ergänzung vorgenommen:**

- Kennzeichnung des 'Schachtes Bockenberg' des ehem. Bergwerksfeldes 'Julien'.

**In den textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 5 der Vorlage) wurden folgende redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:**

- Unter B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) Altlastenverdachtsfläche 2 Absatz 2 Spiegelstrich:
  - Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die nicht versiegelten Außenbereiche mit schadstofffreiem Kulturbodenmaterial in einer Stärke von mind. 0,50 m zu überdecken (Bodenaustausch oder -auftrag). Zwischen belastetem Untergrund und neu einzubauendem Boden ist als Grab Sperre bzw. optische Grenze flächendeckend ein Geogitter einzubauen. Nachweise über die Einhaltung der Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung des einzubauenden Bodenmaterials sind in Form von Analytikdaten der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz- sowie dem Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises vor dem Einbau unaufgefordert einzureichen. Der Einbau des schadstofffreien Bodens ist durch den Architekten/Bauleiter sicherzustellen.
- Unter B Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) wurde hinzugefügt:

Bergbau  
Das Plangebiet liegt über dem Kupfer-, Eisen-, Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld 'Julien'. Innerhalb der Fläche 'Flächen für bauliche Nutzungen, deren Böden mit erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist' - befindet sich die Tagesöffnung 'Schacht Bockenberg' der ehem. Grube 'Julien'. Ein Nachsacken oder Abgehen der gegebenenfalls vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Plangebiet gelegenen Tagesöffnung lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
- Unter D Hinweise wurden ergänzt:

Bodendenkmäler  
Konkrete Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht bei entdeckten Bodendenkmälern (§ 15 DSchG NW) und auf das Verbandsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§16 DSchG NW) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel: 02206-80039) zu informieren.  
Für den Bereich der paläontologischen Bodendenkmalpflege ist von einer Betroffenheit auszugehen. Bei der Planumsetzung ist mit der Freilegung/Zerstörung von Zeugnissen tierischen und Pflanzlichen Lebens zu rechnen. Es wird eine baubegleitende Untersuchung der Baustelle empfohlen, die neben Profilaufnahmen eine Suche nach Fossilhorizonten beinhalten sollte.  
Einzelheiten zur Regelung denkmalrechtlicher Belange sind bei der Umsetzung der Planung durch Anordnung nach § 29 DSchG NW zu regeln.

Das Fachgutachten Umwelt wurde dem Verfahrensstand angepasst. Seine Inhalte sind in die Begründung zum BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 und den Umweltbericht eingeflossen.

Der Umweltbericht wurde des Weiteren in Bezug auf die Auswirkungen der Planung bzgl. der Bodendenkmäler angepasst.

### **Erneute Öffentliche Auslegung:**

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung, als auch der Kenntlichmachung der Änderungen nach der ersten öffentlichen Auslegung empfiehlt die Verwaltung dem Planungsausschuss eine dritte öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1.

**Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung kann gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme verkürzt werden. Zur Verfahrensverkürzung wird für den BP Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 eine öffentliche Auslegung von 14 Tagen als angemessen angesehen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.**

**Anlage 1:** Übersicht

**Anlage 2:** Verkleinerung des überarbeiteten Rechtsplanentwurfes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 (2. öffentlichen Auslegung)

**Anlage 3:** textliche Festsetzungen der 2. Öffentlichen Auslegung

**Anlage 4:** Verkleinerung des überarbeiteten Rechtsplanentwurfes Nr. 5342 - Vinzenz-Pallotti-Straße - Teil 1 (3. öffentlichen Auslegung)

**Anlage 5:** textliche Festsetzungen der 3. Öffentlichen Auslegung

**Anlage 6:** Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB