

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 310/2005					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	30.06.2005	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3351 - Lohplatz -
- Beschlüsse zu Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Den im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr.3351 -Lohplatz- gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen der Einwender
 - B 1 Hans Schuhmacher wird nicht stattgegeben,
 - B 2 Adolf Althoff wird nicht stattgegeben,
 - B 3 Rainer Winterschladen wird nicht stattgegeben,
 - B 4 Georg Wüstenberg wird teilweise stattgegeben,
 - B 5 Irmgard und Hans Adolf Neu werden Teilweise stattgegeben,
 - B 6 Rainer Winterschladen und Mitunterzeichner werden teilweise stattgegeben,
 - T 1 T-Com wird teilweise stattgegeben,
 - T 2 Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst wird stattgegeben,
 - T 3 GEW RheinEnergie AG wird teilweise stattgegeben,
 - T 4 Rheinisch Bergischer Kreis, Planung und Landschaftsschutz wird teilweise stattgegeben,
 - F 1 Stadt Bergisch Gladbach, FB 7, Abwasserwerk wird stattgegeben
 - F 2 Stadt Bergisch Gladbach, FB 7, Verkehrsflächen wird teilweise stattgegeben.
- II. Der Bebauungsplan Nr.3351 -Lohplatz- ist mit den nach der 1. öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen unter Beifügung der Begründung gem. §3 Abs.2 i.V.m. Abs.3 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I

Der Bebauungsplan Nr.3351 -Lohplatz- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 01.07.04 **in der Zeit vom 20.09. bis einschl. 20.10.04 öffentlich ausgelegen**. In diesem Zeitraum gingen 6 Stellungnahmen von Bürgern/Innen ein. **Die Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen**. Nachfolgend erfolgt eine Kurzfassung der Stellungnahmen.

B 1 Hans Schuhmacher, An der Lohe 8, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 14.09.04

Kurzfassung:

Es wird angeregt den geplanten Fußweg zum Gebäude An der Lohe 4 zu verlegen, da an dieser Stelle ein größerer Abstand zwischen den vorhandenen Gebäuden ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Als Fuß- und Radweg nimmt die Planung die für den Fußgänger kürzeste Verbindung zwischen der Planstraße und der Str. An der Lohe auf. Mit der somit minimal möglichen Befestigung folgt sie der Forderung des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

B 2 Adolf Althoff, Lohplatz 9, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 17.10.04

Kurzfassung:

Es werden Bedenken gegen die Überplanung des bestehenden Wohnhauses, Lohplatz 9 als allgemeines Wohngebiet und gegen seine neue Erschließung geäußert.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Das Grundstück Lohplatz 9 ist gem. §34 BauGB bebaut und durch die Straße Lohplatz erschlossen. Es grenzt nicht an die Planstraße an und wird daher nicht erneut erschlossen.

Eine weitere Bebauung des Grundstückes ist unabhängig vom bestehenden Gebäude, wegen des Grundstückszuschnittes, nur bedingt möglich. Aufgabe der Gemeinde ist es bestandsgebundene Bereiche zu überplanen, soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich macht. Bei einer Innenbereichsverdichtung wird es regelmäßig erforderlich die Blockrandbebauung in die Planung einzustellen, um nachbarrechtliche Belange, wie Abstandsflächen, Bebauungsdichte, Belichtung und Verkehrslärm abwägen zu können.

Ein Bauvorhaben ist gem. §34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der BP Nr.3351 -Lohplatz- konkretisiert diese Baurechte, indem er z.B. die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschosszahl von II bestimmt. Diese Festsetzungen wurden aus dem Bestand entwickelt und geben den Eigentümern Planungssicherheit. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus dem FNP der Stadt Bergisch Gladbach entwickelt.

**B 3 Rainer Winterschladen, Lohplatz 11, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 17.10.04**

Kurzfassung:

Textgleich mit B 2

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Das Grundstück Lohplatz 11 ist gem. §34 BauGB bebaut und durch die Straße Lohplatz erschlossen. Es grenzt nicht an die Planstraße an und wird daher nicht erneut erschlossen.

Aufgabe der Gemeinde ist es bestandsgebundene Bereiche zu überplanen, soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich macht. Bei einer Innenbereichsverdichtung wird es regelmäßig erforderlich die Blockrandbebauung in die Planung einzustellen, um nachbarrechtliche Belange, wie Abstandsflächen, Bebauungsdichte, Belichtung und Verkehrslärm abwägen zu können.

Ein Bauvorhaben ist gem. § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der BP Nr. 3351 -Lohplatz- konkretisiert diese Baurechte, indem er z.B. die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschosszahl von II bestimmt. Diese Festsetzungen wurden aus dem Bestand entwickelt und geben den Eigentümern Planungssicherheit. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus dem FNP der Stadt Bergisch Gladbach entwickelt.

**B 4 Georg Wüstenberg, Lohplatz 27, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 20.10.04**

Kurzfassung:

Es wird angeregt, die auf der Grenze zum Grundstück Lohplatz 27 geplanten Stellplätze wegen der Emissionen an anderer Stelle vorzusehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Zur 2. öffentlichen Auslegung wurde die Anordnung der Stellplätze überarbeitet. Die geplanten Stellplätze befinden sich nicht direkt an der Grenze zum Grundstück Lohplatz 27. Auch handelt es sich nicht um eine konzentrierte Stellplatzanlage, sondern um Straßen begleitende Stellplätze. Sie dienen ausschließlich der geplanten Wohnbebauung. Die von privaten Pkws ausgehenden Fahrbewegungen, und in deren Folge Emissionen, sind im allgemeinen Wohngebiet zumutbar.

**B 5 Irmgard und Hans Adolf Neu, Ommerbornstr. 22, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 18.10. 04**

Kurzfassung:

1. Die geplante Bebauung ist zu groß und umfangreich.
2. Durch die im gesamten Plangebiet zulässige 2-Geschossigkeit kommen 68 Personen dazu (bei 80m² Wohnungen und einer Belegung von 3-4 Personen je Wohnung). Damit wird die Anliegerzahl an der Straße Lohplatz verdoppelt.
3. Die Straße Lohplatz ist nicht geeignet zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Sie ist als Anliegerstraße ohne Bürgersteig angelegt und dient auch den an der Wilhelmshöhe wohnen-

den Familien als Fußweg in die Ortsmitte. Es ist nicht ausreichend Parkraum vorhanden. Alternativ sollte eine Anbindung des Plangebietes an die Straße An der Lohe geprüft werden.

4. Bei der Ausweisung von Stellplatzflächen blieb das an der Straße Lohplatz geplante Gebäude unberücksichtigt. Die Gemeinschaftsstellplätze im Innenblock sollten einen begrün-ten Grenzabstand von 3m zu den Nachbargrundstücken einhalten.
5. Die geplante 2-geschossige Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 10m fügt sich nicht in den dörflichen Charakter mit überwiegend 1-geschossiger Bebauung ein.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

1. Die Anzahl Wohneinheiten (WE) wurde im Innenbereich gegenüber dem Vorentwurf bereits um 5 WE auf 15 reduziert. Diese Beschränkung wird durch die Festsetzung von maximal 5 WE je Gebäude im Bebauungsplan gesichert. Durch die Ausweisung von sehr kleinen Baufenstern ist darüber hinaus gewährleistet, dass höchstens 3 Gebäude im Innenbereich entstehen können. Jede weitere Reduzierung steht in keinem Verhältnis zum Erschließungsaufwand.
Die geplante Zweigeschossigkeit entspricht der im Süden und Westen angrenzenden vorhandenen Bebauung und berücksichtigt die Forderung des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ist sichergestellt, dass die Zweigeschossigkeit nicht übermäßig ausgereizt wird.
2. Es ist allgemeines städtebauliches Planungsziel Innbereiche zu verdichten und damit die Ausweitung von Bauflächen in den Außenbereich zu minimieren. Die überplante Fläche eignet sich nicht zuletzt deshalb für eine bauliche Verdichtung, als dass es sich um eine Fläche von geringer ökologischer Bedeutung handelt. Auch ist es für Sand, zum Erhalt seiner Infrastruktur (Schule, KITA) unablässig, die Bevölkerungszahl zu erhöhen.
Der Bebauungsplan setzt keine Wohnungsgrößen fest. Soweit hierzu Aussagen gemacht werden, dienen sie lediglich als Berechnungsgrundlage, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen abschätzen zu können.
3. Bei der Straße Lohplatz handelt es sich um eine reine Anliegerstraße, da sie als Sackgasse jeden Durchfahrtsverkehr ausschließt. Sie ist mit einer Breite von 5,50 m bis 6,00 m für eine solche angemessen dimensioniert. Mischprofile (Ausbau ohne Bürgersteig) sind in solchen Straßen nicht unüblich. An der Straße Lohplatz befinden sich in der Mehrzahl Einfamilienhäusern mit Garagen oder Stellplätzen auf eigenem Grundstück. Für Gäste ist ausreichend Parkraum im öffentlichen Raum vorhanden. Gegenseitige Rücksichtnahme kann der Anliegergemeinschaft zugemutet werden.
Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße An der Lohe wurde geprüft und verworfen, da sie, nicht zuletzt wegen der Topografie, einen höheren Erschließungsaufwand erfordert.
4. Das Stellplatzangebot wurde gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung in Bezug auf die Anzahl und Lage überarbeitet. Der Gemeinschaftsstellplatz wurde aus der Planung herausgenommen. Das geplante Gebäude am Lohplatz erhält zwei Stellplätze an dieser Straße und weitere entlang der Planstraße. Für die maximal 21 neuen Wohneinheiten sind entlang der Planstraße 32 Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich erhält die Planstraße 4 öffentliche Stellplätze.
5. Eine maximal 2-geschossige Bebauung, dazu weiter eingeschränkt durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ist auch in einer dörflichen Struktur als angemessen anzusehen.

Kurzfassung:

Die Einwender kommentieren in weiten Teilen die Begründung zur Planung, daher wurden abwägungsrelevante Themenbereiche zusammengefasst.

Es werden folgende Bedenken gegen Aussagen in der Begründung vorgetragen:

1. Es handelt sich nicht um eine Baulückenschließung, wie unter „Plangebiet“ und „Allgemeine Planungsziele“ dargestellt, sondern um eine Hinterlandbebauung. Den Anliegern der Straße Lohplatz wurden in der Vergangenheit Bauabsichten im Hinterland verwehrt.
2. Der FNP der Stadt weist das Plangebiet nicht als Wohnbaufläche aus, wie unter „Planungsrechtliche Vorgaben“ dargestellt.
3. Die Überplanung der vorhandenen Gärten ist für die Anwohner eine unzumutbare Einschränkung. Es geht Spielraum für Kinder im Innenblock verloren.
4. Entgegen der in der Begründung getroffenen Aussage sind ökologische Belange betroffen. Die Grube Weiß ist als Ausgleichsmaßnahme wie in der „naturrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung“ dargestellt nicht geeignet, da es sich um ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet handelt.
5. Die Bebauung ist nicht wie unter „Projektbeschreibung, Bebauung“ dargestellt, geeignet die Altersstruktur in Sand zu verbessern. Die neu geplanten Wohnungen sind für Familien zu klein und zu teuer.
6. Die Bebauung zerstört die gewachsene ländlich dörfliche Struktur mit großen Gartengrundstücken. Mit 3 Geschossen und Tiefgaragen fügt sich die Neuplanung am Lohplatz nicht ins Straßenbild ein. Da kein ausreichend großer Grüngürtel geplant ist werden Nachbarrechte tangiert.
7. Es ist unverständlich, dass bestehende Bebauung in einen neuen BP aufgenommen werden.
8. Die Straße Lohplatz ist nicht geeignet zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Sie hat keinen Bürgersteig, wodurch Fußgänger gefährdet werden. Es sind nicht ausreichend Parkplätze vorhanden. Bereits heute ist die Verkehrssituation chaotisch.
9. Die Infrastruktur in Sand und im Bergisch Gladbacher Stadtgebiet ist für eine starke Bebauung mit entsprechendem Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwender kommentieren in erster Linie die Begründung zum Bebauungsplan. Da diese jedoch keinen Rechtscharakter hat, sondern lediglich die Planung erläutert und Festsetzungen des Bebauungsplans begründet, ist es schwer abwägungsrelevante Anregungen herauszufiltern.

1. Der BP Nr.3351 -Lohplatz- sieht sowohl die Schließung von Baulücken an der Straße Lohplatz, als auch die Schaffung von neuen Bauflächen im Innenbereich vor. Es ist allgemeines städtebauliches Planungsziel Innbereiche zu verdichten und damit die Ausweitung von Bauflächen in den Außenbereich zu minimieren. Die überplante Fläche eignet sich nicht zuletzt deshalb für eine bauliche Verdichtung, als dass es sich um eine Fläche von geringer ökologischer Bedeutung handelt. Auch ist es für Sand, zum Erhalt seiner Infrastruktur (Schule, KITA) unablässig, die Bevölkerungszahl zu erhöhen.
Wenn in der Vergangenheit eine Bebauung in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) an der Straße Lohplatz nicht genehmigt wurde, lag dies am fehlenden Planungsrecht für den Innenbereich. Zur Bebauung des Innenbereiches wird eine städtebauliche Ordnung erforderlich. Diese schafft für einen Teilbereich der BP Nr.3351 -Lohplatz-.
2. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach gibt langfristig die Entwicklungsziele der Stadt wieder. Er ist nicht parzellenscharf und unterscheidet nicht zwischen

Bau- und zugehörigen Gartenflächen. Seine Inhalte sind lediglich für Behörden verbindlich. Dies heißt im konkreten Fall, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Der FNP weist für das Plangebiet entgegen der Aussage der Einwohner Wohnbauflächen aus.

3. Rechtlich nicht nachvollziehbar sind die Einwände durch die Planung gehe den Anwohnern Gartenland und Spielflächen verloren. Die angesprochenen Flächen standen zu keinem Zeitpunkt der Öffentlichkeit zu Verfügung, sie sind vielmehr im Eigentum des Investors.
4. Die ökologische Wertigkeit einer Fläche richtet sich nicht nach dem subjektiven Empfinden des jeweiligen Betrachters, vielmehr gibt es anerkannte Verfahren zur Bewertung. Die Wertigkeit des Plangebietes wurde in der Umweltverträglichkeitsprüfung vom März 1999 von einem Fachgutachter festgestellt.

Regelmäßig ist der, durch Schaffung von Baurechten, verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren auszugleichen. Dies geschieht für den BP Nr.3351 -Lohplatz- durch eine externe Ausgleichsmaßnahme. Die vorgesehene Maßnahme „Pflege, Entwicklung und Extensivierung einer Wiesenfläche“ ist Teil des Kompensationsflächenkonzeptes für die Grube Weiß. Die Maßnahme ist im Rahmen des Ökokontos bereits durchgeführt und mit der Bezirksregierung Köln und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Insofern ist die fachliche Eignung der Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme unstrittig.

5. Wohnungsgrößen und Wohnungskosten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Als Angebotsplan trifft dieser lediglich bodenrechtlich relevante Aussagen. Aussagen über Wohnungsgrößen und -preise sind spekulativ.

Auf Grund der lockeren Bebauung und der Ausweisung eines Spielplatzes ist die Darstellung des Investors für Familien zu bauen glaubhaft. Davon unabhängig kann auch das Angebot von kleinen Wohnungen für Familien förderlich sein, wenn durch ihre oft älteren Nutzer an anderer Stelle größerer Wohnraum freigesetzt wird.

6. Eine maximal 2-geschossige Bebauung, dazu weiter eingeschränkt durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ist auch in einer dörflichen Struktur als angemessen anzusehen. Auch die Bebauungsdichte ist angemessen, selbst die an der Straße Lohplatz angrenzenden bereits bebauten Grundstücke haben ein wesentlich ungünstigeres Verhältnis von Baufläche zu Gartenfläche.

Die ursprünglich angedachte Tiefgarage für den neuen Baukörper am Lohplatz wurde in der Überarbeitung der Planung verworfen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück erstellt.

7. Nachbarschaftsrechte werden durch die Planung nicht verletzt, da die Abstandsflächen gemäß Bauordnung NRW eingehalten werden. Es gibt keinen erkennbaren Grund Wohnbauflächen gegenüber Wohnbauflächen durch einen Grüngürtel abzuschirmen.
8. Aufgabe der Gemeinde ist es bestandsgebundene Bereiche zu überplanen, soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich macht. Bei einer Innenbereichsverdichtung wird es regelmäßig erforderlich die Blockrandbebauung in die Planung einzustellen, um nachbarrechtliche Belange, wie Abstandsflächen, Bebauungsdichte, Belichtung und Verkehrslärm abwägen zu können.
9. Bei der Straße Lohplatz handelt es sich um eine reine Anliegerstraße, da sie als Sackgasse jeden Durchfahrtsverkehr ausschließt. Sie ist mit einer Breite von 5,50 m bis 6,00 m für eine solche angemessen dimensioniert. Mischprofile (Ausbau ohne Bürgersteig) sind in solchen Straßen nicht unüblich. An der Straße Lohplatz befinden sich in der Mehrzahl Einfamilienhäusern mit Garagen oder Stellplätzen auf eigenem Grundstück. Für Gäste ist ausreichend Parkraum im öffentlichen Raum vorhanden. Gegenseitige Rücksichtnahme kann der Anliegergemeinschaft zugemutet werden.
10. Die Aussage, die Infrastruktur in Sand und im Bergisch Gladbacher Stadtgebiet sei nicht

für die geplante Bebauung ausgelegt, ist fachlich nicht nachvollziehbar. 4 Wohnhäuser mit maximal 21 möglichen Wohnungen und dem daraus resultierenden Verkehr sind nicht geeignet die Infrastruktur von Sand oder gar Bergisch Gladbach zusammenbrechen zu lassen, sondern im Gegenteil, in Sand werden zurzeit Wohnbauflächen entwickelt, um die vorhandene soziale Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten) nachhaltig auszulasten. Zusätzlich ist es Ziel der Stadtplanung für Sand eine Nahversorgung zu sichern. Dies kann jedoch nur mit einer entsprechenden Bevölkerungszahl gelingen. Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich der Sander Kirche zeigen sich erste Erfolge, die gilt es durch das Angebot weiterer Bauflächen zu sichern.

Mit Schreiben vom 26.08.04 wurden die **Träger öffentlicher Belange** gem. §3Abs.2 BauGB von der öffentlichen Auslegung des BP Nr.3351 -Lohplatz- unterrichtet und am 15.09.04 die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung über die Auslegung informiert.

Die eingegangenen Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

**T1 T-Com, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum
mit Schreiben vom 09.09.04**

Kurzfassung:

Es wird empfohlen zur Unterbringung der Telekommunikationslinien einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit Leitungszone in einer Breite von 0,30m vorzusehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Art der Nutzung, im vorliegenden Fall „öffentliche Verkehrsfläche“ fest. Gestaltungsdetails sind Aufgabe der Ausbauplanung. Das Schreiben wurde an den Erschließer weitergegeben.

**T2 Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst, 50606 Köln
mit Schreiben vom 31.08.04**

Kurzfassung:

Es liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel vor. Von der Umsetzung der Maßnahme ist der Kampfmittelräumdienst mindestens 3 Monate vorher zu beteiligen. Hierzu sind vorzulegen: eine Betretungserlaubnis und die Versorgungsleitungspläne weiterhin sind die Flächen von Bewuchs freizustellen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

**T3 GEW RheinEnergie AG, 50606 Köln
mit Schreiben vom 18.10.04**

Kurzfassung:

Auf der Fußwegtrasse zwischen der Planstraße und der Straße an der Lohe wird eine Trasse von 1m Breite für Kabel- und Rohrleitungslegungen benötigt. Es wird angeregt in die Begründung zum BP einen solchen Hinweis aufzunehmen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und der Straße An der Lohe ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass die Verlegung von Versorgungsleitungen gesichert ist. Die genaue Lage der Leitungen wird im Rahmen der Tiefbauplanung mit den Versorgungsträgern abgestimmt und wird Bestandteil des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan sein.

**T4 Rheinisch-Bergischer Kreis, Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 14.10.04**

Kurzfassung:

Es wird angeregt

von der Unteren Landschaftsbehörde

1. das anfallende Regenwasser im Plangebiet soweit zurückzuhalten, dass die Einleitungsstellen der Regenwasserkanäle in die Fließgewässer nur in einer gewässerökologischen verträglichen Weise belastet werden,
2. den noch extern erforderlichen Ausgleich im näheren Umfeld des Plangebietes vorzusehen,

von der Wasser-, Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

3. zu prüfen, ob die wasserrechtliche Erlaubnis das Niederschlagswasser aus dem BP beinhaltet. Ansonsten ist die Erschließung nicht als gesichert anzusehen,

von der Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr

4. im Wendehammer die Unfallverhütungsvorschriften für die Müllbeseitigung zu berücksichtigen,
5. bei einer Straßenbreite von 5,5 m kein Parken mehr zuzulassen,
6. den Fußweg zwischen der Planstraße und der Straße an der Lohe auch als Radweg auszuweisen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

1. Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des §51a Landeswassergesetz seit dem 01.01.96 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Um die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet beurteilen zu können, wurde im November 2002 - Juni 2003 ein Gutachten von der Firma GEOS GmbH erstellt. Nach Aussagen des Gutachters ist eine ortsnahe Versickerung nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt.
Die Notwendigkeit einer örtlichen Rückhaltung wird im Rahmen der Tiefbauplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.
2. Das Baugesetzbuch lässt im § 1a Abs. 3 ausdrücklich ein Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes zu. Die Stadt Bergisch Gladbach unterhält zu diesem Zweck ein Ökokonto. Aus diesem wurde dem BP Nr.3351 -Lohplatz- die Maßnahme „Pflege, Entwicklung und Extensivierung einer Wiesenfläche“ als Teil des Kompensationsflächenkonzeptes für die Grube Weiß zugeordnet. Die Maßnahme ist bereits durchgeführt und wird durch diese Zuordnung im Nachhinein finanziert. Sie ist mit der Bezirksregierung Köln und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Insofern ist die fachliche Eignung der Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme unstrittig.
3. Im Rahmen der Tiefbauplanung wurde die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal mit der Stadt Bergisch Gladbach abschließend geklärt. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.

4. Die Wendeanlage der inneren Erschließung des Plangebietes ist entsprechend den Vorschriften der EAE 85/95 auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.
5. Der Bebauungsplan sieht öffentliche Stellplätze unabhängig vom Straßenprofil vor.
6. Nach der Überarbeitung der Planung setzt der Bebauungsplan als Verbindung zur Straße An der Lohe einen Fuß- und Radweg fest.

**F1 Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich 7, Abwasserwerk
mit Schreiben vom 17.09.04**

Kurzfassung:

1. Alle öffentlichen Straßen im Plangebiet sind an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße Lohplatz anzuschließen.
2. Da laut Gutachten eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen RW-Kanal abgeleitet werden.
3. Über die Einleitung in den SW- und RW Kanal sind Absprachen mit der Stadt Bergisch Gladbach erforderlich.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Im Rahmen der Tiefbauplanung wurden sowohl der Anschluss der Verkehrsflächen an die Schmutzwasserkanalisation als auch die Ableitung des Niederschlagswassers abschließend mit der Stadt Bergisch Gladbach geklärt. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.

**F2 Stadt Bergisch Gladbach, Fachbereich 7, Verkehrsflächen
mit Schreiben vom 05.10.04**

Kurzfassung:

1. Zumindest im Bereich der öffentlichen Stellplätze ist eine Fahrbahnbreite von 6,50m erforderlich.
2. Der Wendehammer ist in Bezug auf die Vorgaben der BAGUV überdimensioniert.
3. Um Baulasten zu vermeiden sollten die Überhangflächen des Wendehammers in die Verkehrsfläche integriert werden.
4. Die Straßenplanung ist mit der Stadt Bergisch Gladbach abzustimmen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Nach der 1. Öffentlichen Auslegung wurde im Besonderen die Verkehrsplanung überarbeitet. Zwar wurde die Straßenbreite von 5,50m beibehalten, die öffentlichen Stellplätze wurden jedoch außerhalb des eigentlichen Straßenprofils festgesetzt. Der neue Wendehammer ist entsprechend den Vorschriften der EAE 85/95 auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Die Überhangflächen wurden in den Wendehammer integriert. Der aktuelle Entwurf wurde anhand der Ausbauplanung mit der Stadt abgestimmt. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.

Zu II

Nach der öffentlichen Auslegung und nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der BP Nr.3351 -Lohplatz- überarbeitet und im wesentlichen wie folgt geändert:

Planzeichnung

- Streichung der Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- Verlagerung der privaten Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
- Ausweisung von vier öffentlichen Stellplätzen außerhalb des eigentlichen Straßenprofils
- Anpassung der Wendeanlage an die Tiefbauplanung
- Überhangflächen der Wendeanlage werden in die Straßenverkehrsfläche integriert
- Änderung des Fußweges in einen Rad- und Fußweg
- Fläche des Kinderspielplatzes wurde der Straßenplanung angepasst und auf ca. 100 m² erweitert
- Geringfügige Verlagerung des westlichen und östlichen Baufensters im Innenbereich
- Bauweise wird als offene festgesetzt
- Festsetzung der Dachneigung entfällt im Nutzungskreuz (nur noch im Text)

Textliche Festsetzungen

- Spezifizierung der Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Wohnungszahl je Wohngebäude
- Streichung der Gemeinschaftsstellplätze; es werden nur noch Stellplätze festgesetzt
- Bauweise wird als offene festgesetzt
- öffentlichen Stellplätzen werden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt
- Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1a in Verbindung mit § 135a Abs. 2 BauGB werden entsprechend der Planung angepasst
- nachrichtlicher Hinweis bezüglich der öffentlichen Stellplätze entfällt
- nachrichtlicher Hinweis für den Denkmalschutz wird aufgenommen

Überarbeitung der Umweltverträglichkeitsprüfung / Ausgleichsmaßnahme

Die Planänderungen machten eine **Überarbeitung der Umweltverträglichkeitsprüfung** erforderlich. Die 2. Ergänzung der Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt von der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung **vom März 2005 ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Die Gesamtbilanz weist ein Defizit von 7.820 Ökopunkten auf (zur 1. öffentlichen Auslegung 7.597 Punkte). Der durch den BP Nr.3351 -Lohplatz- bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird nicht im Plangebiet ausgeglichen. Vielmehr erfolgt ein externer Ausgleich. Aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach wird dem Bebauungsplan anteilig die Pflege und Entwicklung sowie die Extensivierung einer Wiesenfläche im Ausgleichsgebiet Grube Weiß, Bensberg-Honschaft, Flur 4, Flurstücknummer 3233 zugeordnet.

Die Verwaltung empfiehlt, wegen der Vielzahl der Änderungen und nicht zuletzt der geänderten Erschließungssituation, eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Eine **Planverkleinerung, die textliche Festsetzungen** und die **Begründung des BP Nr.3351 -Lohplatz-** sind als **Anlage 1-3** der Vorlage beigelegt.

Anlagen

<-@