

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0085/2012**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	15.03.2012	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	29.03.2012	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5580 - Bockenberg Haus 4 -- Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung- Beschluss zum Städtebaulichen Vertrag- Beschluss als Satzung**

### **Beschlussvorschlag:**

#### **I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des**

##### **BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4-**

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

**T 1 Rheinische NETZGesellschaft mbH, wird entsprochen,**

**T 2 Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahnniederlassung wird teilweise entsprochen,**

**T 3 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen,**

**T 4 Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg wird teilweise entsprochen.**

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zur Kenntnis genommen.

**II.** Der Städtebauliche Vertrag wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

**III.** Der

**BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4-**

wird gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW als Satzung beschlossen und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

### **Zu I**

Der Bebauungsplan BP Nr. 5580 -Bockenbergr, Haus 4- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 01.12.11 in der Zeit vom 19.12.11 bis einschl. 20.01.12 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 15.12.11 und 12.12.11 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen innerhalb der Frist 4 und nach Ablauf der Frist 1 für die Planung relevante Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Verwaltung empfiehlt alle Stellungnahmen in die Abwägung einzustellen. Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

### **T 1 Rheinische NETZGesellschaft mbH, Maarweg 159 – 161, 50825 Köln mit Schreiben vom 19.12.11 und 12.10.11**

---

#### **Kurzfassung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- sich das Plangebiet im Gas-, Wasser, und Stromnetzgebiet der BELKAW befindet und das Veränderungen der bisherigen Anschlussleitungen bei dieser zu beantragen sind,
- aus dem Wassernetzanschluss ein Grundschatz bis zu 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann,
- sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone 3B der Wassergewinnungsanlage „Erker Mühle“ befindet; die entsprechende Verordnung ist zu beachten.

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

Die Hinweise der Rheinischen NETZGesellschaft mbH zur Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom wurden an die Firma Miltenyi zur Verwendung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

Im Textteil des Bebauungsplanes ist der Hinweis auf die Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage „Erker Mühle“ bereits enthalten. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist im Baugenehmigungsverfahren jedoch auch unabhängig von einem entsprechenden Hinweis zu beachten.

**Kurzfassung:**

Es wird darauf hingewiesen,  
**im Schreiben vom 12.01.12**

- dass der Träger der Straßenbaulast keine Kosten für evtl. erforderliche Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärmemissionen übernimmt,

**ergänzend im Schreiben vom 17.10.11**

- dass evtl. durch die Planung verursachte Beeinträchtigungen am nahe gelegenen Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Str./ Overather Str./ Autobahnabfahrt auf Kosten der Stadt zu beheben sind.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

**zum Schreiben vom 12.01.12**

Beim Heranrücken von Bebauung an bestehende Straßen gilt in Bezug auf evtl. entstehende Kosten zur Minderung von bestehenden Lärm- und Luftemissionen das Verursacherprinzip. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die Vorbelastung hingewiesen.

**Ergänzend zum Schreiben vom 17.10.11**

Seit 2002 ist in von der Stadt Bergisch Gladbach beauftragten Gutachten die Auswirkung städtischer Planungen auf den Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Str./Overather Str./Autobahnabfahrt untersucht worden. Die Gutachten liegen dem Landesbetrieb Straßen, als Baulastträger aller beteiligten Straßen vor und wurden in den jeweiligen Bauleitplanverfahren öffentlich gemacht. Das Gutachten des Ingenieurbüros für konzeptionelle Verkehrsplanung Blanke, Bochum stellte bereits 2004 für die Bestandssituation eine Überlastung des Verkehrsknotens in den Stoßzeiten fest, ohne dass der Landesbetrieb aus diesem Wissen Konsequenzen zog. Im Prognoseteil weist das gleiche Gutachten nach, dass der Mehrverkehr aus jedem einzelnen im Umfeld des Verkehrsknotens geplanten Gewerbegebieten nur zu vergleichsweise geringen Veränderungen dieser Situation führt. Gleichwohl hat die Stadt Bergisch Gladbach dem Landesbetrieb eine Planung zur Ertüchtigung des Verkehrsknotens vorgelegt. Diesem wurde bis heute seitens des Landesbetriebes keine Varianten hinzugefügt. Vielmehr erfolgt in jedem Bauleitplanverfahren der Hinweis darauf, dass die Stadt für Kosten eventueller Beeinträchtigungen am Knoten aufkommen muss.

Der aktuelle BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- überplant im Wesentlichen den BP Nr. 5582 -Bockenberg I-. Dieser war bereits Gegenstand der Prognose des Gutachtens aus 2004. Lediglich für 2.500m<sup>2</sup> wird neues Planungsrecht geschaffen. Der sich hieraus ergebende Mehrverkehr geht in der allgemeinen Verkehrszunahme auf und wirkt sich nur unwesentlich auf Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Str./Overather Str./Autobahnabfahrt aus. Nachdem die ebenfalls diesem Gutachten zugrunde liegenden Gewerbegebiete BP Nr. 5539 -Obereschbach- und BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- deutlich kleiner geworden sind, als im Gutachten angenommen, stehen die hier veranschlagten Verkehrskapazitäten für den BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- zu Verfügung.

Alle Straßen im Verkehrsknoten haben überregionale Bedeutung und sind in der Baulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Probleme am Verkehrsknoten haben überörtliche Bedeutung. Sie werden weder durch den BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- ausgelöst noch durch ihn verstärkt. Sie können daher nicht Anlass dafür sein, die Stadt Bergisch

Gladbach im Bereich des Verkehrsknoten Friedrich-Ebert-Str./Overather Str./Autobahnabfahrt in ihrer Planungshoheit einzuschränken oder gar die Kosten für erforderliche Maßnahmen am Knoten auf diese abzuwälzen.

**T 3 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 18.01.12 und 17.10.11**

---

**Kurzfassung:**

**Untere Landschaftsbehörde**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- das Plangebiet im Einzugsgebiet des FFH-Gebietes „Königsforst“ liegt,
- die Erweiterung der externen Versickerungsfläche im Landschaftsschutz liegt.
- Es wird angeregt,
- eine FFH-Vorprüfung durchzuführen und hier insbesondere den Wirkungspfad Wasser darzulegen,
- für die außerhalb des Plangebietes liegenden Versickerungsfläche und notwendigen Stellplätze den Kompensationsbedarf zu prüfen.

**Untere Umweltschutzbehörde**

Es wird darauf hingewiesen, dass

- das Bauvorhaben von der erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis vom 11.11.2010 abweicht,
- sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage „Erker Mühle“ befindet, die entsprechende Verordnung ist zu beachten,
- die Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserverhältnisse im Umweltbericht nicht ausreichend begründet wird.

Es wird angeregt,

- zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung die erteilte wasserrechtliche Erlaubnis auf ihre Aktualität zu prüfen,
- die Boden- und Grundwasserverhältnisse zu erkunden und den Umweltbericht um die Ergebnisse nachzubessern,
- im Umweltbericht eine Bodenfunktionsbewertung durchzuführen und zu prüfen, ob bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden (Bewertung gem. dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“).

**Kreisstraßen (Bau und Unterhaltung) und Verkehr**

Es wird angeregt,

- die Lage, Abmessungen und Aufteilung der Zufahrt und die Park- und Wendeflächen an die spezifischen Verkehrsverhältnisse anzupassen,
- einen Stellplatznachweis für das gesamte Gebiet der BP Nr. 5580 und 5582 zu erbringen um verkehrsgefährdendes Parken an der L 195 auszuschließen,

**Artenschutz**

Es wird angeregt,

- die Artenschutzprüfung um eine Datierung der erfolgten Bestandserhebung sowie eine Aufzählung der gesichteten Arten zu ergänzen.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

### **Zur Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde**

Das Plangebiet liegt außerhalb der 300m Schutzzone um das FFH-Gebiet „Königsforst“. Eine Verbindung wurde vom der Unteren Landschaftsbehörde über den Pfad Wasser trotzdem vermutet. Der Landschaftspflegerische Begleitplan und der Umweltbericht wurden daher um die FFH-Vorprüfung mit Wirkpfaddiskussion zum Schutzgut Wasser ergänzt.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung aus dem BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- werden die vorhandene Versickerungsmulde 1 und die darunter liegende Rigole erweitert. Die Erweiterung geht über das Plangebiet des BP Nr. 5582 -Bockenberg I- hinaus und liegt damit im Landschaftsplan Süd und dort im Landschaftsschutz. Die Herausnahme der zusätzlichen Versickerungsfläche aus dem Landschaftsschutz kann durch die Firma Miltenyi im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit beantragt werden. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag. Im Umweltbericht wurde die Kompensationsbilanz um die Eingriffe ergänzt, die durch die Erweiterung der Versickerungsanlagen entstehen.

Die notwendigen Stellplätze für das Haus 4 werden mit Bilanz der Firma Miltenyi vom 14.12.11 im Bestand auf dem Firmengelände nachgewiesen. Damit entsteht kein neuerlicher Kompensationsbedarf.

### **Zur Stellungnahme der Untere Umweltschutzbehörde**

Die im BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- anfallenden Niederschlagswasser sollen der vorhandenen Versickerungsmulde 1 zugeführt werden. Der Erweiterungsplanung liegt das Gutachten des Ingenieurbüros ISA-Plan mit Datum vom 14.10.11 zugrunde. Die hierzu erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird parallel im Baugenehmigungsverfahren eingeholt. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag zum BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4-.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage „Erker Mühle“. Die Ziele des BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- stehen der Wasserschutzverordnung nicht grundsätzlich entgegen. Dazu ist ein entsprechender Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes erfolgt. Die Schutzgebietsverordnung ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Der Umweltbericht wurde um die Auswertung der Bodengutachten ergänzt, die für den unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Standort des Hauses 2 vorliegen. Aufgrund der vorliegenden allgemeinen Informationen über die hydrogeologischen Verhältnisse im Standortbereich Bockenberg wird davon ausgegangen, dass die dort gewonnenen Erkenntnisse auch für das Plangebiet repräsentativ sind. In einem Gutachten aus dem Jahr 2001 wurde der Untergrund im Gebiet des heutigen Haus 2 mit folgendem Ergebnis untersucht: „Ein offener Grundwasserspiegel wurde (...) nicht festgestellt und ist auch in den zur Verfügung stehenden geologischen und geohydrologischen und bodenkundlichen Kartenwerken nicht verzeichnet. Es ist aufgrund der Korngrößenverteilung der im oberen Bauflächenbereich anstehenden feinkörnigen Bodenschichten mit einer verzögerten Versickerung, evtl. auch mit Auftreten von Staunässe zu rechnen. Schichtwasser wurde im Rahmen der Bohrungen ebenfalls nicht ermittelt.“ Die bereits vorhandene Baugrube war bei der Ortsbesichtigung zum LBP im Oktober 2011 absolut trocken, sodass mögliches Hangzugswasser nur temporär auftreten kann oder tiefer unter der Geländeoberkante fließt.

Der Anregung zur Erhöhung des Kompensationsansatzes für den Ausgleich der Bodenfunktionen um 30 % wird nicht gefolgt. Es wird von der Stadt als unverhältnismäßig an-

gesehen, einen – erstmalig vom Kreis geforderten – pauschalen Mehrwert von 30 % des berechneten Ausgleichs aufzuschlagen. Es werden mit dem Bebauungsplan Nr. 5580 – Bockenberg Haus 4 – über die festgesetzten Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 5582 – Bockenberg I- hinaus geringfügig zusätzliche Flächen in Anspruch genommen. Da in der Eingriffsbewertung zu BP Nr. 5582 kein zusätzlicher Eingriff in den Boden berechnet wurde, sollte hier nun ebenso verfahren werden. Die entsprechenden Gesetze haben sich zwischen der Rechtskraft des B-Plans Nr. 5582 im Jahr 2006 und heute nicht geändert. Die von der Unteren Umweltschutzbehörde geforderte zusätzliche Bewertung des Eingriffes in den Boden entspricht bisher im Bereich der Bauleitplanung keiner gesetzlichen Regelung und wird bisher bei der Stadt Bergisch Gladbach nicht praktiziert.

### **Zur Stellungnahme der Kreisstraßen (Bau und Unterhaltung) und Verkehr**

Die Firma Miltenyi wird über eine private Erschließungsstraße direkt an die L195 angeschlossen. Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen auf dem Firmengelände ist alleinige Aufgabe der Firma, solange die Allgemeinheit hiervon nicht betroffen ist. Fremdnutzer der Verkehrsflächen sind die Rehaklink und 2 weitere Privateigentümer. Einzelheiten zur Ausgestaltung der Nutzung sind vertraglich und über Baulasten geregelt.

Für das Haus 4 sind im parallel eingereichten Bauantrag zum aktuellen Stand 117 Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich. Die für das Haus 4 erforderlichen Stellplätze werden nicht direkt im Plangebiet, sondern an anderer Stelle auf dem Firmengelände nachgewiesen. Hierzu hat die Firma Miltenyi mit Datum vom 14.12.11 eine Stellplatzbilanz vorgelegt. Hiernach werden 113 Plätze bereits im Bestand abgedeckt. Auf dem Firmengelände sind derzeit 347 Stellplätze vorhanden. Hiervon sind 234 Stellplätze in der vorhandenen Tiefgarage bereits für andere Nutzungen gebunden. Alle weiteren Stellplätze auf dem Firmengelände werden im Städtebaulichen Vertrag an den BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- gebunden und im Baugenehmigungsverfahren über Baulasten gesichert und dem Vorhaben „Haus 4“ zugeordnet: 69 Stellplätze auf dem nördlich unter der Hochspannungsleitung liegenden Parkplatz (betriebsinterne Bezeichnung PN), 16 Stellplätze im Einmündungsbereich der Privatstraße auf die L 195 ((betriebsinterne Bezeichnung P9) und 28 Stellplätze im Zufahrtbereich zur Tiefgarage (betriebsinterne Bezeichnung P1.1 und P1.1.1 – P1.2.3). Für die 4 darüber hinaus notwendigen Stellplätze wird der Parkplatzes „P 1.1“ nach Norden vergrößert.

### **Zur Stellungnahme des Artenschutz**

Zum Zeitpunkt der Artenschutzprüfung war im Plangebiet bereits eine Baugrube ausgehoben. Der ursprüngliche Bestand musste anhand von Luftbildern rekonstruiert oder aus dem direkten Umfeld abgeleitet werden. Die in der näheren Umgebung des Eingriffsräumtes vorkommenden Lebensraumtypen „Laubwälder mittlerer Standorte (LauW/mitt)“, „Vegetationsarme oder -freie Biotope (oVeg)“, „Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrache (Gaert) und „Gebäude (Gebau)“ wurden dem Informationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV, 2011) entnommen.

**T 4 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, 51606 Gummersbach  
mit Schreiben 19.01.12 und 30.09.12**

---

**Kurzfassung:**

Keine grundsätzlichen Einwände unter der Voraussetzung, dass

- die vorhandene Einfahrt mitbenutzt wird,
  - für den Einmündungsbereich auf die L 195 eine Verkehrsbeurteilung durchgeführt wird und die sich hieraus ergebenden Ausbauerfordernisse mit dem Landesbetrieb abgestimmt werden,
  - ein Nachweis für die öffentliche Widmung der ersten 50m Anbindung erbracht wird.
- Es wird darauf hingewiesen, dass
- der Träger der Straßenbaulast keine Kosten für evtl. erforderliche Schutzvorkehrungen übernimmt.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Das Firmengelände ist über eine Privatstraße direkt an die L 195 angeschlossen. Für die Erschließung des BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- und seiner zugeordneten Stellplätze wird die Privatstraße und damit ihre Einfahrt mitgenutzt.

Eine öffentliche Widmung liegt entgegen der Annahme des Landesbetriebes Straßenbau auch für die ersten 50m nicht vor. Eine solche kann auch aus der Erweiterung des Firmengeländes um das Haus 4 nicht begründet werden. Die vorhandene Privatstraße erschließt nach wie vor nur insgesamt 4 unterschiedliche Anlieger. Einzelheiten zur Ausgestaltung der Mitnutzung der Privatstraße durch die Fremdanlieger sind vertraglich und über Baulasten geregelt. Der aktuelle BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- überplant im Wesentlichen den BP Nr. 5582 -Bockenberg I-. Lediglich für ca. 3.270 m<sup>2</sup> zusätzliche Bruttogeschossfläche (ca. 3,6% des bestehenden Baurechts) wird neues Planungsrecht geschaffen. Der sich hieraus ergebende Mehrverkehr liegt im Toleranzbereich der Leistungsfähigkeit von signalisierten Knotenpunkten. Er rechtfertigt weder eine Verkehrsuntersuchung noch den weiteren Ausbau des Einmündungsbereichs der Privatstraße an die L195. Im Bauleitplanverfahren gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Für Ende März ist ein Gespräch zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb Straßenbau zum generellen Umgang mit der L 195 und ihren Knoten/Zufahrten terminiert.

Beim Heranrücken von Bebauung an bestehende Straßen gilt in Bezug auf evtl. entstehende Kosten zur Minderung von bestehenden Lärm- und Luftemissionen das Verursacherprinzip. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die Vorbelastung hingewiesen.

**Zu II**

Zur Sicherung der mit dem BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- verfolgten Ziele und hier insbesondere der Ausgleichsmaßnahmen und des Nachweises einer geordneten Erschließung wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 2 BauGB erstellt.

### **Zu III**

Nach der öffentlichen Auslegung wurden der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) und die Begründung und hier insbesondere der Umweltbericht des BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- überarbeitet. **Der überarbeitete LBP wurde den Fraktionen zur Sitzung übersandt.**

Ein Konzept über die künftig geplante Entwicklung der Firma Miltenyi wurde für den 01.03.2012 zugesagt. Sobald es der Verwaltung vorliegt, wird es an die Fraktionen weiter geleitet.

**Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB sind als Anlage 1 – 3 der Vorlage beigefügt.**