

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0484/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	10.12.2014	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	16.12.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - Ergänzendes Verfahren

- **Beschluss zu Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des ergänzenden Verfahrens**
- **Beschluss zu Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen des vorangegangenen Verfahrens**
- **Beschluss als Satzung**

Beschlussvorschlag:

- I. Den im Rahmen des **ergänzenden Verfahrens** während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Nr. 5434 - Landschaftsverband -

gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Stellungnahmen von

B 1 wird nicht entsprochen,

B 2 wird nicht entsprochen,

B 3 wird teilweise entsprochen,

B 4 wird teilweise entsprochen,

T 1 **Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wird entsprochen,

T 2 **Geologischer Dienst NRW** wird entsprochen,

- T 3 Deutsche Telekom Technik GmbH** wird teilweise entsprochen,
- T 4 Stadtwerke Köln** wird teilweise entsprochen,
- T 5 Rheinisch Bergischer Kreis, Der Landrat** wird entsprochen.

II. Den im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Nr. 5434 - Landschaftsverband -

gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Stellungnahme von

- B 1** wird teilweise entsprochen,
- B 2** wird teilweise entsprochen,
- B 3** wird teilweise entsprochen,
- B 4** wird teilweise entsprochen,
- B 5** wird teilweise entsprochen,
- B 6** wird nicht entsprochen,
- B 7** wird teilweise entsprochen,
- B 8** wird nicht entsprochen,
- B 9** wird teilweise entsprochen,
- B 10** wird teilweise entsprochen,
- B 11** wird teilweise entsprochen,
- T 1 RNG Rheinische NETZGesellschaft** wird entsprochen
- T 2 Landesbetrieb Wald und Holz NRW** wird entsprochen,
- T 3 Rheinisch Bergischer Kreis, der Landrat** wird entsprochen,
- T 4 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wird entsprochen,
- T 5 Industrie- und Handelskammer zu Köln,** wird teilweise entsprochen.

III. Den im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Nr. 5434 - Landschaftsverband -

gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Stellungnahmen von

- B 1** wird teilweise entsprochen,
- B 2** wird teilweise entsprochen,
- T 1 Rheinisch-Bergischer-Kreis, Der Landrat** wird entsprochen.

IV. Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW den Bebauungsplan

Nr. 5434 - Landschaftsverband -

im ergänzenden Verfahren als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zu beschließen und die Satzung zum 28.09.2012 rückwirkend in Kraft zu setzen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist mit der Bekanntmachung vom 28.09.2012 in Kraft getreten.

Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan, mit Urteil vom Oberverwaltungsgericht Münster vom 13.02.2014, für unwirksam erklärt.

Um die baulichen und sonstigen Nutzungen auf dem ehem. Grundstück der Straßenmeisterei vorzubereiten und zu leiten sowie die Rechtsgrundlage für die bereits erteilten Baugenehmigungen zu erhalten, hat die Verwaltung **ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um die vom OVG Münster benannten Mängel des Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - zu beheben und die Satzung rückwirkend in Kraft zu setzen.**

Hierzu wurde das Bebauungsplanverfahren an dem Punkt wieder aufgenommen, an dem der Fehler entstanden ist. **Das Ergänzungsverfahren begann mit der öffentlichen Auslegung.**

Im Nachfolgenden wird kurz auf die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - eingegangen.

Koordinatenplan / Gebäudehöhen

Die Anforderungen an die ordnungsgemäße Ausfertigung von aus mehreren Bestandteilen bestehenden Bebauungsplänen (hier: zugehöriger Koordinatenplan) wurden nicht erfüllt. Der **Koordinatenplan** sollte u. a. Aufschluss über **die Straßen- und Geländehöhen** geben, welche für die Festsetzung der Gebäudehöhen relevant sind.

Zur Heilung dieses Mangels wird auf den Koordinatenplan als 'Bestandteil' des Bebauungsplanes verzichtet. Da allerdings bereits zum Bebauungsplan eine Straßenplanung erstellt wurde, werden die sich daraus ergebenden Festsetzungen der Straßenhöhenpunkte, als Bezugspunkte für die Gebäudehöhen, in die Planzeichnung selbst übernommen. Somit wird der Bestimmtheitsanforderung der Festsetzung der Gebäudehöhen Genüge geleistet und es bedarf auch keines Koordinatenplanes mehr.

Lärmpegelbereiche

Die Textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz unter der Ziffer 9.1 in Verbindung mit einer zeichnerischen Darstellung der verschiedenen Lärmpegelbereiche ist laut OVG Münster ebenfalls nicht hinreichend bestimmt.

Soweit Bereiche mit unterschiedlichen Schallschutzklassen festgesetzt werden, sind die betreffenden Bereiche in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen. Dabei ist klarzustellen, für welche Bereiche innerhalb von Baufenstern die jeweiligen Schallschutzklassen gelten sollen. Wegen der erheblichen Verkleinerung der Zeichnung der Lärmpegelbereiche (Maßstab ca. 1:2500) gegenüber der Planzeichnung im Maßstab 1:500 bleibt unklar, bis zu welcher Bebauungstiefe die im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zugelassenen Gebäude den Lärmschutzanforderungen des Lärmpegelbereiches II und wann den Lärmschutzanforderungen des Lärmpegelbereiches III unterliegen.

Um diesen Mangel zu beheben, werden die Lärmpegelbereiche nun in die Planzeichnung selbst mitaufgenommen und auf den Übersichtsplan der Lärmpegelbereiche verzichtet. Somit ergibt sich eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung im Hinblick auf die Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (Lesbarkeit) und somit auch die Kennzeichnung betroffener Bereiche mit unterschiedlichen Anforderungen an die Schallschutzklassen.

In dieser Vorlage wird unter **Punkt I.** ein Abwägungsvorschlag für die im **ergänzenden Verfahren** eingegangenen Stellungnahmen zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Die in der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - eingegangenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen **wurden bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2012 und der Sitzung des Rates am 03.07.2012 beraten und beschlossen.**

Die Abwägungsvorschläge sind **gleichlautend als Anlage 5** (erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband -) **und Anlage 6** (zweite öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -) **dieser Vorlage beigefügt** und werden **unter Punkt II.** (erste öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -) **und Punkt III.** (zweite öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -) **erneut** zum Entscheid vorgelegt.

Auf den Zusatz '**ergänzendes Verfahren**' im Namen des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - wurde zum Satzungsbeschluss verzichtet, da dieser Zusatz lediglich zur Abgrenzung der einzelnen Verfahrensarten (Bebauungsplanverfahren / ergänzendes Verfahren) voneinander diene.

Zu I.

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5434 - Landschaftsverband - ergänzendes Verfahren hat gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 03.07.2014 in der Zeit vom 01.09.14 bis einschließlich 01.10.14 öffentlich ausgelegt. Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung des ergänzenden Verfahrens gingen 4 Stellungnahmen von Bürgern ein. **Alle Stellungnahmen sind als Kopie den Fraktionen zugegangen.**

Im Rahmen **des ergänzenden Verfahrens** wurden während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes von **Bürgern** folgende Anregungen vorgebracht:

B 1 mit Schreiben vom 30.09.2014

Kurzfassung

- a. Das Verfahren wurde ohne Umweltprüfung, also ohne das berechtigte Interesse der betroffenen Anwohner zu beachten, durchgeführt und soll schnell durchgezogen werden. Es liegt eine äußerst hohe Umweltbelastung vor. Es wird eine Umweltprüfung mit Bericht gefordert.
- b. Es liegt eine unzumutbare Verkehrssituation im Bereich der Kölner Straße vor (vermehrter Verkehrszufluss aufgrund neuer Wohngebiete, ständig steigendes Lkw-Aufkommen, Bahnhaltestelle, Bushaltestelle sowie Lärm- und Emissionsbelastung aus dem Flugverkehr Tag und Nacht). Es wird als unzumutbar erachtet, noch mehr Verkehr auf die Kölner Straße einfließen zu lassen

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Der Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Städte dient und im Gegenzug einer Zersiedlung durch Inanspruchnahme von Freiraum entgegenwirkt. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Widernutzbarmachung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Brachfläche gegeben. Die gesetzlichen

Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dafür sind erfüllt:

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

Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher wurden von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach verschiedene Fachgutachten (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, avifaunistische Einschätzung und Bewertung, artenschutzrechtliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse, schalltechnische Untersuchung, einschl. Beurteilung der Schallimmissionen des Blockheizkraftwerkes, Luftschadstoffuntersuchung, Orientierende Baugrunduntersuchung sowie eine planungsorientierte Bodenuntersuchung) erstellt. Soweit erforderlich, sind deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen.

- b. Mit Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die Verkehrsmengen im Umfeld des geplanten Vorhabens zu erwarten.

Für das Plangebiet wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Hierzu wurden auch unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten dargestellt. Um eine ausreichende Verkehrsqualität im Einmündungsbereich des Plangebietes zu gewährleisten, liegt dem Bebauungsplanentwurf eine Straßenplanung zugrunde, welche die Anordnung eines separaten Linksabbiegestreifens von der Kölner Straße in das Plangebiet und eine Linksabbiegespur aus dem Plangebiet heraus vorsieht. Hierdurch können die Links- und Rechtsabbieger ungehindert voneinander aus dem Plangebiet in die Kölner Straße bzw. in das Plangebiet einbiegen.

Auch die Verlagerung bzw. Verlängerung der Busspur an der Bushaltestelle führt zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Kölner Straße.

B 2 mit Schreiben vom 30.09.2014

Kurzfassung

- a. Das Verfahren wurde ohne Umweltprüfung, also ohne das berechtigte Interesse der betroffenen Anwohner zu beachten, durchgeführt und soll schnell durchgezogen werden.
- b. Es liegt eine äußerst hohe Umweltbelastung vor. Es wird Umweltprüfung mit Bericht gefordert. Es liegt eine unzumutbare Verkehrssituation im Bereich der Kölner Straße vor (vermehrter Verkehrszufluss aufgrund neuer Wohngebiete, ständig steigendem Lkw-Aufkommen, Bahnhofstestelle, Bushaltestelle sowie Lärm- und Emissionsbelastung aus dem Flugverkehr Tag und Nacht). Es wird als unzumutbar erachtet, noch mehr Verkehr auf die Kölner Straße einfließen zu lassen

Stellungnahme des Bürgermeisters

Siehe Stellungnahme B1

B 3 mit Schreiben vom 30.09.2014

Kurzfassung

- a. Verweis auf in vorangegangenen Verfahrensschritten eingereichte Schriftsätze vom 14.04.2011 und 16.06.2011 u.a.
- b. Eine frühzeitige Planung ist gem. § 1 III BauGB vorgeschrieben.
Ein Großteil des Geländes ist bereits bebaut bevor der ergänzte Bebauungsplan überhaupt der Öffentlichkeit vorgestellt ist.
- c. Das zz. noch unbebaute Gelände für ein Ärztehaus o.ä. über 18m hoch und 50m breit ist zu voluminös und entspricht nicht der Ortsüblichkeit. Von Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu sprechen ist falsch. Das geplante Bauvorhaben (Ärztehaus) und die geplante Zufahrt zur Kölner Straße stören mich als gegenüber wohnenden Nachbarn. Es kann nicht sein, dass durch die Gebäudeanordnung parallel zur Kölner Straße die geplante Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich geschützt werden soll und gleichzeitig die bestehende Nutzung geschädigt wird.
- d. Der Verkehrslärm wird durch Reflexionen an diesem Gebäude (Ärztehaus) verdoppelt. Es ist aus den aushängenden Unterlagen und den begleitenden Erläuterungen nicht zu erkennen, was der eingezeichnete LP VI bedeutet, da diesbezüglich Erläuterungen fehlen (unvollständige Textliche Festsetzungen).
- e. Verweis auf bisherige Beschwerden. Aus den Urteilen des OVG vom 13.02.14 (Normenkontrollklage) und dem Urteil des OVG vom 28.02.13 (einstweilige Anordnung) geht nicht hervor, welche Beschwerdegründe aufgenommen und wie geprüft wurden, sofern man sie nicht überhaupt einfach übergehen wollte.
- f. Es ergibt sich aus dem Bebauungsplan nicht, welches Niveau als Ausgangspunkt für die festgesetzte Höhenberechnung gilt.
- g. Eine Zufahrt zum Plangebiet wäre neben und parallel zur KVB-Trasse besser. Das Ärztehaus wäre nur von 2 Seiten von Lärm belastet. An der Steigung der Kölner Straße gegenüber meinem Haus eine Einfahrt zu planen ist schlecht, da gerade auf einer ansteigenden Straße einbiegende Fahrzeuge erheblich mehr Lärm machen.
- h. Es ist fraglich, ob das Verfahren in vorliegender Form überhaupt zulässig ist, da es sich nicht um eine brachgefallene Siedlungsfläche handelt, sondern dem Landschaftsverband als Straßenmeisterei diene.
- i. Belange von Natur und Landschaft werden nicht geschützt, es wurde bereits alles abgeholzt und gerodet.
- j. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan war nicht einsehbar.
- k. Der übergeordnete Flächennutzungsplan wurde früher schon als noch anzupassend dargestellt, was aber bis heute nicht realisiert wurde.

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Die im vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - eingereichten **Stellungnahmen wurden bereits in den Sitzungen des Planungsausschusses am 04.10.2011 (Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) und 26.06.2012 (erste öffentliche Auslegung) und der Sitzung des Rates am 03.07.2012 beraten und beschlossen.**
Schreiben, die außerhalb des Verfahrens eingegangen sind bleiben unberücksichtigt.
Das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - beginnt mit der öffentlichen Auslegung und baut auf demselben städtebaulichen Vorentwurf auf, wie der Ursprungsbebauungsplan, in dem gegebenenfalls die Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Abwägung der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - in der **Anlage 5 zu dieser Vorlage unter Punkt B 9** und der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5453 - Landschaftsverband - in der **Anlage 6 zu dieser Vorlage unter Punkt B 2** verwiesen und **erneut zum Entscheid vorgelegt**.

- b. Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan, mit Urteil vom Obergerverwaltungsgericht Münster vom 13.02.2014, für unwirksam erklärt. Um die baulichen und sonstigen Nutzungen auf dem ehem. Grundstück der Straßenmeisterei vorzubereiten und zu leiten sowie die Rechtsgrundlage für die bereits erteilten Baugenehmigungen zu erhalten, führt die Verwaltung ein **ergänzendes Verfahren** gem. § 214 Abs.4 BauGB durch, um die die vom OVG Münster benannten Mängel des Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - zu beheben und die Satzung rückwirkend in Kraft zu setzten.

Hierzu wird das Bebauungsplanverfahren **an dem Punkt wieder aufgenommen, an dem der Mangel entstanden ist**. Somit beginnt das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - mit der öffentlichen Auslegung und baut auf demselben städtebaulichen Vorentwurf auf, wie der Ursprungsbebauungsplan.

- c. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Unter Anderem sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Weiterhin sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Plangebiet besitzt durch die Nähe zum Stadtteil Bensberg und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortqualität für Misch - und Wohnnutzungen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen, flächensparenden baulichen Verdichtung ist die vorgesehene Bebauung an der Kölner Straße städtebaulich vertretbar. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege gerecht zu werden, werden im Bebauungsplanverfahren Gutachten (Artenschutz / Immissionen (Schall / Luftschadstoffe), Geologie / Hydrogeologie, Fachbeitrag 'Umwelt') erstellt, in dem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltrelevanten Belange dargestellt werden. Diese finden dann bei der Erstellung des Rechtsplanes Berücksichtigung. Unter Zugrundelegung der vom Planungsausschuss beschlossenen Vorentwurfsplanung wurde das Konzept mit einer gemischten Bebauungsstruktur in den Rechtsplanentwurf übernommen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zentrennahen, flächensparenden baulichen Verdichtung wurde daher entlang der Kölner Straße eine maximale Gebäudehöhe von 13 m und für ein Staffelgeschoss eine maximale Gebäudehöhe von maximal 16 m gewählt. Der Bereich für technische Aufbauten, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m tritt von der Kölner Straße aus gesehen zurück. Allerdings wird **auf die Möglichkeit einer Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe** im Mischgebiet durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Attika, haustechnische Anlagen, Kamine ausnahmsweise um maximal 1,5 m **verzichtet**. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe, einschließlich technischer Aufbauten auf eine tatsächliche maximale Höhe von 18 m beschränkt. Aufgrund der vorhandenen Topographie (Kölner Straße fällt nach Süden ab) erscheint - von Norden kommend - das Gebäude als Bebauungsabschluss zur Stadtbahntrasse trotz der festgesetzten zulässigen

Höhe weniger dominierend. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen im östlich an das 'Mischgebiet' anschließenden 'Allgemeinen Wohngebiet' bildet die geplante Bebauung einen schrittweisen Übergang zur ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung. Die mit der Staffelung einhergehende Verdichtung ist nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung geboten. Mit Umsetzung eines Vorhabens sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. In der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten schalltechnischen Untersuchung wurden diese berücksichtigt. Die Auswirkungen können zum einen aus der Erhöhung der Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen, zum anderen aus zusätzlichen Schallreflexionen durch Gebäude nahe der Straße resultieren. Durch das vorgesehene Bauvorhaben werden die Verkehrsmengen der Kölner Straße im worst-case-Fall, wenn der gesamte Ziel- und Quellverkehr als Neuverkehr berücksichtigt wird, um insgesamt 800 Kfz/24h erhöht. Infolge des durch das Bauvorhaben bedingten Ziel- und Quellverkehrs ergibt sich eine Erhöhung des Emissionspegels auf der Kölner Straße von maximal ca. 0,3 dB tags / nachts. Hierbei handelt es sich jedoch um sehr geringe, kaum wahrnehmbare Erhöhungen, welche lediglich rechnerisch nachgewiesen werden können. Es liegen also nur sehr geringfügige Änderungen der Verkehrslärmimmissionen vor. Diese Änderungen umfassen eine Größenordnung, welche weitgehende Lärmschutzkonzepte für die bestehende Bebauung im Zuge der vorgesehenen städtebaulichen Planung nicht rechtfertigt.

- d. Der Bebauungsplanentwurf setzt gemäß DIN 4109 auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel - die Lärmpegelbereiche I - VI fest. Im Ergebnis sind Anforderungen an das Schalldämmmaß für Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen III bis V erforderlich, welche der Bebauungsplan textlich festsetzt. Weiterhin gibt der Bebauungsplan Auskunft darüber, dass alle in dieser Satzung aufgeführten DIN Normen - in diesem Fall die DIN 4109 - mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereitliegen.
- e. Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan Nr. 5434, mit Urteil vom Oberverwaltungsgericht Münster vom **13.02.2014**, für unwirksam erklärt. Den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung hat das Oberverwaltungsgericht Münster mit Beschluss vom **28.02.13** abgelehnt. Die im vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - eingereichten Stellungnahmen wurden **bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2012 und der Sitzung des Rates am 03.07.2012 beraten und beschlossen.** Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Abwägung der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - in der **Anlage 5 zu dieser Vorlage unter Punkt B 9** und der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5453 - Landschaftsverband - in der **Anlage 6 zu dieser Vorlage unter Punkt B 2** verwiesen und **erneut zum Entscheid vorgelegt.**
- f. Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Detail zu steuern, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang ein nachvollziehbarer Ausgangspunkt, der auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann. Für das Mischgebiet gelten die **bestehenden** Straßenhöhen der angrenzenden Kölner Straße.
- g. Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedene

Planungsalternativen mit Unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten vorgestellt. Von einer Verschiebung des derzeitigen Einmündungsbereiches in südliche Richtung wurde abgesehen, da sie aus verkehrstechnischer Sicht problematisch ist. Zum einen würde der Ein- und Ausfahrtsbereich auf den Aufstellungsbereich des Bahnüberganges der Kölner Straße treffen. Ein Ausfahren aus dem Plangebiet als Linksabbieger Richtung Köln wäre schwierig. Zum anderen würde mit der 'Graf-Adolf-Straße' und dem Einmündungsbereich ins Plangebiet ein 'versetzter' Kreuzungspunkt entstehen, welcher aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewünscht ist. Auch eine Erschließung der Tiefgarage von der Kölner Straße aus würde die Leistungsfähigkeit der Kölner Straße extrem beeinträchtigen. Aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht sollte an der vorgesehenen Erschließung des Plangebietes festgehalten werden. Weiterhin ist es Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens, die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, abzuwägen und gegebenenfalls die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan zu gewährleisten.

In der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 5434 - Landschaftsverband - erstellten schalltechnischen Untersuchung wurden diese berücksichtigt.

(Siehe auch Stellungnahme zu B 3 d.)

- h. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes, welches durch unterschiedliche Funktionsgebäude der ehemaligen Straßenmeisterei geprägt wurde. Der Standort wurde bereits vor längerer Zeit geräumt. Große Teile des Geländes waren versiegelt. Durch den Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - wird somit keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken ausgelöst. Vielmehr verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, die zurzeit brachgefallene Fläche wieder nutzbar zu machen.
- i. Der Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist mit der Bekanntmachung vom 28.09.2012 in Kraft getreten. Zu dieser Zeit wurden bereits Baugenehmigungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und 20 Einfamilienhäuser erteilt. Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan, mit Urteil vom Obergericht Münster vom 13.02.2014 dann für unwirksam erklärt. Ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung hat das Obergericht Münster mit Beschluss vom 28.02.13 abgelehnt. Um die baulichen und sonstigen Nutzungen auf dem ehem. Grundstück der Straßenmeisterei vorzubereiten und zu leiten sowie die Rechtsgrundlage für die bereits erteilten Baugenehmigungen zu erhalten, führt die Verwaltung ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs.4 BauGB durch, um die die vom OVG Münster benannten Mängel des Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - zu beheben und die Satzung rückwirkend in Kraft zu setzen. Hierzu wurde das Bebauungsplanverfahren an dem Punkt wieder aufgenommen, an dem der Fehler entstanden ist. Das Ergänzungsverfahren begann mit der öffentlichen Auslegung. Die Belange von Natur und Landschaft fanden bereits im Rahmen der vorangegangenen Verfahrensschritte zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband – Beachtung. Zur ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5434 – Landschaftsverband – erstellte das Gutachterbüro Lill + Sparla einen 'Landschaftspflegerischer Fachbeitrag' und von Dipl. -Biologe W. Halfenberg eine Avifaunistische Einschätzung und Bewertung unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange. In diesem Zusammenhang wurden die bestehende Vegetation und die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme untersucht. Unter Hinzuziehung der Aussagen des 'Landschaftspflegerischen Fachbeitrages' weist der Bebauungsplan

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

Soweit erforderlich, sind die Ergebnisse der Fachbeiträge in den Bebauungsplan eingeflossen.

- j. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Ein städtebaulicher Vertrag ist weder Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes, noch seiner Begründung. (Urteil vom 19.04.12 des BVerwG). Die wesentlichen Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages werden gleichwohl in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - erläutert. Weiterhin dient die Nichteinsehbarkeit des städtebaulichen Vertrages dem Vertrauensschutz der Vertragspartner.
- k. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teilbereich des Plangebietes 'Sonderbaufläche' und im nord-östlichen Bereich 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' dar. Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden und deren Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles Änderungsverfahren ist nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - liegt nicht vor, so dass die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hier angewendet werden kann. Die im vorliegenden Fall notwendig werdende Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergisch Gladbach von einer 'Sonderbaufläche' zu einer 'gemischten Baufläche' bzw. 'Wohnbaufläche' bzw. 'Grünfläche' wird im Zuge der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - erfolgen.

B 4 mit Schreiben vom 01.10.2014

- a. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist Etikettenschwindel, da eine Mischnutzung nicht ernsthaft beabsichtigt ist, sondern ein reines medizinisches Kompetenzzentrum entstehen soll. Der Bebauungsplan enthält unzulässiger Weise Elemente 'normaler' Angebotsplanung als auch Elemente, die es nur bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt.
- b. Die Art und Weise der Erschließung eines Baugebietes ist nicht der Planung eines Gebäudes unterzuordnen - dies ist abwägungsfehlerhaft. Derzeit, in der Bauphase des rückwärtigen Grundstücksteils zeigt sich, wie geeignet die Zufahrt in der Mitte des Grundstückes ist. Auch in vorangegangenen Planungen der letzten Jahre ist war eine Zufahrt in der Mitte des Grundstückes geeignet.
- c. Beanstandung des Standortes für das Blockheizkraftwerk, unmittelbar neben der nächstgelegenen Wohnbebauung. Schützenswerte Belange von Eigentümern benachbarter Grundstücke wurden außer Acht gelassen.
- d. Nicht Bestandteil der Offenlage ist der zwischen der Stadt und Investoren

- abgeschlossene städtebauliche Vertrag. Sollte der Vertrag abwägungserhebliches enthalten, hätte er offengelegt werden müssen.
- e. Es wird in vollem Umfang Bezug auf die Einwendungen im Rahmen der vorangegangenen Offenlagen zum Bebauungsplan genommen

Stellungnahme des Bürgermeisters

- a. Die Aufstellung des BP Nr. 5434 - Landschaftsverband - ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, da Planungsrecht für benötigten Mischgebietsflächen und Wohnbauflächen in einer so stadtteilzentrennahen Lage benötigt werden und städtebauliche Missstände durch die zurzeit brachliegenden Fläche der ehemaligen Straßenbaumeisterei des Landschaftsverbandes behoben werden sollen. Ein Bebauungsplan ist ein Angebotsplan. Daher gibt ein Bebauungsplan auch nur den Rahmen für zukünftige Nutzungen vor. Selten sind zukünftige Nutzer, wie im vorliegenden Fall, schon bekannt, so dass auch auf die Zulässigkeit von eventuell zukünftigen Bauvorhaben speziell eingegangen werden kann. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist entlang der Kölner Straße gemischte Bauflächen aus, für das Plangebiet selbst 'Sonderbaufläche' bzw. 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'. Entlang der Straße 'Freiheit' sieht er Wohnbaufläche vor. Nachdem die ehemalige Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes das Grundstück verlassen hatte, wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Städtebauliche Zielsetzung ist es seitdem, das Grundstück einer Wohnbebauung bzw. entlang der Kölner Straße einer gemischten Nutzung (Praxen, Büros, Wohnungen) zuzuführen. Die städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen der beiden Eigentümer zur Überplanung ihrer Grundstücke sind bereits in den städtebaulichen Vorentwurf eingeflossen, der wiederum Grundlage für den Bebauungsplan ist.
- Trotz allem bleibt der Bebauungsplan ein Angebotsplan, und falls die zurzeit vorgesehenen Nutzungen nicht umgesetzt werden, bleibt die städtebauliche Zielsetzung zur Erstellung eines Mischgebietes bzw. Wohngebietes bestehen.
- Weiterhin wird in dem, dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Festsetzung eines Mischgebietes- mit seiner Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben - geprüft und sichergestellt.
- b. Die Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Kölner Straße ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Von einer Verschiebung des derzeitigen Einmündungsbereiches in südliche Richtung wurde inzwischen abgesehen, da sie aus verkehrstechnischer Sicht problematisch ist. Zum einen würde der Ein- und Ausfahrtbereich auf den Aufstellungsbereich des Bahnüberganges der Kölner Straße treffen. Ein Ausfahren aus dem Plangebiet als Linksabbieger Richtung Köln wäre schwierig. Zum anderen würde mit der 'Graf-Adolf-Straße' und dem Einmündungsbereich ins Plangebiet ein 'versetzter' Kreuzungspunkt entstehen, welcher aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewünscht ist. Auch eine Erschließung der Tiefgarage von der Kölner Straße würde die Leistungsfähigkeit der Kölner Straße extrem beeinträchtigen. Zudem sind die derzeitigen Baustellenverkehrsmengen erheblich geringer, als die Verkehrsmengen nach abschließender Entwicklung des Gebietes, so dass aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht an der vorgesehenen Erschließung des Plangebietes festgehalten werden sollte.
- c. Der Rechtsplanentwurf sieht zur dezentralen Energieversorgung des Plangebietes im Zufahrtbereich zur Kölner Straße ein Blockheizkraftwerk vor. Hierfür ist ein garagenförmiges Gebäude in einer Größe von ca. 6 m x 6 m erforderlich. Gleichzeitig

wird die Verlegung der zurzeit bestehenden Transformatoranlage an der Kölner Straße unumgänglich, woraufhin sich eine Zusammenlegung der beiden Versorgungsanlagen anbietet. Nach Prüfung verschiedener Standorte wurde der im Rechtsplan vorgesehene Standort als am zweckmäßigsten erachtet, da u. a. die Trafostation möglichst nah am zurzeit bestehenden Standort verbleiben sollte. Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, wurde die vorgesehene Versorgungsfläche mit einer abstandwahrenden Grünfläche von der Nachbarbebauung abgerückt. Gleichzeitig wurde die zum Rechtsplan erstellte Luftschadstoff- und Lärmuntersuchung bzgl. des Blockheizkraftwerkes ergänzt. Die angrenzende Nachbarbebauung wird aufgrund der Blockheizkraftwerkemissionen zwischen 0,1 und 0,2µg/m³ NO₂ zusätzlich belastet. Dabei bleiben die Grenzwerte an diesem Ort weiterhin unterschritten. Laut Schalltechnischer Beurteilung des Blockheizkraftwerkes werden die anteiligen Immissionsrichtwerte für 'Allgemeine Wohngebiete' und 'Mischgebiete' tags und nachts eingehalten. Gleiches gilt für kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen. Aufgrund der Nähe zur Bebauung wird die fachlich einwandfreie Ausführung und Schalldämpfung im zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

- d. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Ein städtebaulicher Vertrag ist weder Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes, noch seiner Begründung. (Urteil vom 19.04.12 des BVerwG). Die wesentlichen Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages werden gleichwohl in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - erläutert. Weiterhin dient die Nichteinsehbarkeit des städtebaulichen Vertrages dient auch dem Vertrauensschutz der Vertragspartner.
- e. Die im vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - eingereichten Stellungnahmen wurden **bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2012 und der Sitzung des Rates am 03.07.2012 beraten und beschlossen.**

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Abwägung der 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - in der **Anlage 5 zu dieser Vorlage unter Punkt B 4** und der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5453 - Landschaftsverband - in der **Anlage 6 zu dieser Vorlage unter Punkt B 1** verwiesen und **erneut zum Entscheid vorgelegt.**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.08.2014 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen innerhalb der Frist fünf Stellungnahmen ein. Nachfolgend sind die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Die Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

T 1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 30 08. 65, 40408 Düsseldorf, mit Schreiben vom 01.09.2014

Kurzfassung

- Hinweis auf bisherige Stellungnahmen
Eine Auswertung des Plangebietes war nur teilweise möglich, daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.
Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Stellungnahme des Bürgermeisters

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

T 2 Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb, Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld, mit Schreiben vom 09.09.2014

Kurzfassung

- a. Gemäß der Technischen Baubestimmung NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005 - 04 'Bauten in deutschen Erdbebengebieten' zu berücksichtigen.
- b. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone Null und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen
- c. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gem. DIN 4149 keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Stellungnahme des Bürgermeisters

Laut DIN 4149 müssen in Erdbebenzone Null keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Auf die Empfehlung für Bauwerke III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren, kann nach Rücksprache mit dem Geologischen Dienst NW verzichtet werden, da im Plangebiet keine Bauwerke dieser Bedeutungskategorien zu erwarten sind.

T 3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Feldstraße 1a, 51643 Gummersbach, mit Schreiben vom 09.09.2014

Kurzfassung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für künftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen

Stellungnahme des Bürgermeisters

Zentraler Ordnungsgegenstand eines Bebauungsplans ist die Bodennutzung, d.h. der Bebauungsplan regelt als Ortsatzung die Anforderungen an die Nutzung von Grundstücken. Die Anregung zur Umsetzung wurde daher an die zuständige, ausführende Fachaufgabe weitergeleitet.

T 4 Stadtwerke Köln, Parkgürtel 24, 50823 Köln, mit Schreiben vom 24.09.2014

Kurzfassung

- a. i.A. der Konzerngesellschaft, der Kölner Verkehrs-Betriebe AG bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- b. Es wird auf die Stellungnahme vom 26.09.11 hingewiesen, in der beschrieben wird, dass in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes sich eine vorhandene Trasse der Stadtbahnlinie 1 befindet, zu der bei einer Bebauung die notwendigen Abstände einzuhalten sind.
Hinweis auf Lärm- und Erschütterungsemissionen in Bezug auf das angrenzende Plangebiet. Aufgrund dieser sollten im Plangebiet alle geeigneten Maßnahmen ergriffen werden, damit die für die geplanten Bauwerke geltenden Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden.
Es sollte neben einem ausreichenden Abstand zur Stadtbahntrasse, Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen getroffen werden.
- c. Ergänzend zu den in der Begründung unter 7.1.11 'Lärmschutzmaßnahmen' dargestellten Festsetzungen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:
 - Bahnseitige Wohnräume dürfen nicht als schutzwürdige Wohnräume ausgelegt werden, da insbesondere durch den Gleisbogen mit erhöhtem Schallpegel gerechnet werden muss.
 - Bahnseitige Gebäude sollten so gestaltet werden, dass sie als Schallschutz für die dahinterliegenden Gebäude dienen.
 - Der Grundstückseigentümer und Bauherr verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Geltendmachung von irgendwelchen Ersatz- oder Schadensansprüchen, die aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Bahnbetriebes und den damit verbundenen Schall- und Erschütterungsimmissionen abgeleitet werden können.
- d. Des Weiteren wird gebeten, folgende Punkte in die Bauleitplanung mit einzubeziehen:
 - Es dürfen keine Abstandflächen auf das KVB-Grundstück fallen.
 - Eine Entwässerung darf nicht auf Das KVB-Grundstück erfolgen.
 - Aus der Zustimmung zur Planung kann kein Recht auf einen direkten Zugang zu den Bahnanlagen abgeleitet werden.
 - Für den Fall, dass sich Baugruben im Gleisdruckbereich befinden (Lastabfall: 45° vom Schienen- bzw. Schellenkopf) sind der KVB AG die Pläne für den Baugrubenverbau mit der geprüften statischen Berechnung rechtzeitig vor Baubeginn unter Zugrundelegung des Lastbildes für Bahnbaubrücken im Personenverkehr, gültig ab 01.05.1971, vorzulegen.
 - Bei allen Arbeiten im Gleisdruckbereich ist eine Beweissicherung der Gleisanlage durchzuführen, welche durch die KVB AG, oder durch ein Vermessungsbüro an zu

fertigen ist. Bei einer Beauftragung eines Vermessungsbüros ist die Art und Weise des Verfahrens mit der KVB AG abzustimmen und das Ergebnis der KVB AG vorzulegen. Nach Prüfung der Unterlagen durch die KVB AG wird die Genehmigung für den Baubeginn erteilt.

- Sollte für die Baumaßnahme ein oder mehrere Baukräne mit Schwenkbereich über die KVB AG Anlagen aufgestellt werden, ist der Auf- und Abbau mit der KVB AG abzustimmen.
- Bei Arbeiten in Gleisnähe wird eine Bau- und Betriebsanweisung (BETRA) und ein durch die KVB AG zugelassener Aufsichtsführender, Sicherheitsaufsicht und Sicherungsposten benötigt.
- Alle Vorschriften der EBO, StVO, BOSTrab, DIN-VDE, BGV (UVV), die Dienstweisung VGleis und Kabelschutzanweisung gelten weiterhin uneingeschränkt.

Stellungnahme des Bürgermeisters

a. Dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

b./c. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Unter anderem sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Weiterhin sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für die städtebauliche Planung wurde eine Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführt. Berücksichtigt wurde hierbei der Straßenverkehr der Kölner Straße, Dariusstraße sowie die Stadtbahnlinie 1. Die Summe aller Verkehrsimmissionen liegt für die untersuchten Immissionsorte tags zwischen 48 dB(A) und 71 dB(A) und nachts zwischen 47 dB(A) und 62 dB(A).

Für die Situation Planung mit und ohne Bebauung entlang der Kölner Straße wurden gemäß DIN 4109 auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel die Lärmpegelbereiche berechnet. Im Ergebnis sind Anforderungen in den Lärmpegelbereichen III bis V erforderlich, welche der Bebauungsplan textlich festsetzt. In Bezug auf die Vorbelastung durch Flug-, Schienen- und Straßenverkehrslärm werden im Gutachten, neben der Festsetzung der Lärmpegelbereiche, für die schutzwürdigen Wohnräume keine weiteren Anforderungen gestellt. Weiterhin sind im Plangebiet Einzelschallereignisse, aufgrund der nächtlichen Starts der Stadtbahn, durch den Kurvenverlauf der Schiene (quietschen) und bei Überführung der Schienen durch Kraftfahrzeuge Einzelschallereignisse bis zu 70 dB(A) und mehr zu erwarten. Gemäß der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass alle Schlafräume im Plangebiet mit Lüftungseinrichtungen (z.B. Fensterfalzlüftern) zu versehen sind.

d. Die Anregung wurde an den zuständigen Bauträger weitergeleitet.

Kurzfassung

Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:

- Keine

Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes

- Durch die betroffenen Änderungen ergeben sich keine für den Artenschutz relevanten Veränderungen. Die Stellungnahme vom 19.12.11/ **13.01.12** ist weiterhin gültig

Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde

- Keine Bedenken

Stellungnahme aus Sicht der Kreisstraßen und Verkehr:

- keine Bedenken, wenn die Anregungen und Hinweise vom 03.01.12/**13.01.12** berücksichtigt werden

Stellungnahme des Bürgermeisters

Die im vorangegangenen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - eingereichten Stellungnahmen wurden **bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2012 und der Sitzung des Rates am 03.07.2012 beraten und beschlossen.**

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Abwägung der 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - in der **Anlage 5 zu dieser Vorlage unter Punkt T 4** und der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5453 - Landschaftsverband - in der **Anlage 6 zu dieser Vorlage unter Punkt T 1** verwiesen und **erneut zum Entscheid vorgelegt.**

Nachfolgend sind die redaktionellen Ergänzungen, welche sich nach dem **ergänzenden Verfahren** zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - ergeben haben dargestellt.

Unter Hinweisen:

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb des Toleranzbereiches der Flugrouten des Flughafens Köln/Bonn und ist daher durch Fluglärm vorbelastet. Die Beurteilungspegel durch den Fluglärm liegen tags und nachts oberhalb von 45 dB(A). Es wird empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder alternativ ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946-6 („Lüftung von Wohnungen“) anzustrebende Belüftung sicherzustellen und einen erholsamen Schlaf zu ermöglichen.

Da die Ergänzungen redaktionellen, hinweislichen Charakter besitzen, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Zu II.

Die in der **ersten** öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - eingegangenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen **wurden bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2012 und der Sitzung des Rates am 03.07.2012 beraten und beschlossen.**

Die Abwägungsvorschläge sind **gleichlautend als Anlage 5** (erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband -) **dieser Vorlage beigefügt**

Zu III.

Die in der **zweiten** öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - eingegangenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen **wurden bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2012 und der Sitzung des Rates am 03.07.2012 beraten und beschlossen.**

Die Abwägungsvorschläge sind **gleichlautend als Anlage 6** (zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband -) **dieser Vorlage beigefügt.**

Zu IV.

Unter Zugrundelegung des Abwägungsergebnisses der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - als Satzung zu beschließen und rückwirkend zum 28.09.2012 in Kraft zu setzen.

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtplan
- Anlage 2 Rechtsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- Anlage 5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange aus der ersten öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -
- Anlage 6 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange aus der zweiten öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -