

Begründung der Abwägung der von Behörden und TÖB im Rahmen der Beteiligung zur Offenlage eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum BP Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änd.

Beteiligungsfrist bis 07.02.2018 mit Schreiben vom 02.01.2018

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
T 1	18.01.18	<p>Rheinisch-Bergischer Kreis</p> <p><u>Naturschutz</u> Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung die Art und Weise der Bebauung geändert wird, die bauliche Inanspruchnahme jedoch bereits in der aktuell rechtskräftigen Planfassung möglich war. Die grundsätzliche Entscheidung für eine bauliche Nutzung ist mit den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans und den Darstellungen des Flächennutzungs- und des Regionalplans bereits getroffen worden.</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich	ja
		<p>Im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird als wesentlich angesehen, dass durch die Planung die Versorgung des FFH-Gebietes DE-5008-301 "Thielenbruch" (Tranche 2) mit nährstoffarmem, aber kalkreichem, oberflächennahem Grundwasser nicht verschlechtert wird. Aufgrund der großen Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet und der dazwischenliegenden Wohn- und Gewerbeflächen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserführung und somit des FFH-Gebietes gesehen, zumal bereits Bau-recht für das Plangebiet mit vergleichbaren Versiegelungsraten besteht.</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich	ja
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 Abs. 2 BNatSchG nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten sind, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutz- und FFH-Gebietes oder seiner Bestand-</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich	ja

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am			
		<p>teile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können. Das Verbot erstreckt sich auch auf Handlungen, die außerhalb des Naturschutzgebietes stattfinden, sich in diesem aber auswirken können und schließt explizit auch akkumulierende Wirkungen ein.</p> <p>Es wird angeregt, den Versiegelungsgrad im Bereich der Außenanlagen (Wegeflächen, Stellflächen, sonstige Freiflächen) durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen so gering wie möglich zu halten und zu prüfen, ob eine optimierte Durchgrünung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren wird für die Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 eine GRZ von 0,6 und somit deutlich unter der für diesen Baugebietstyp gemäß § 17 Abs. 1 BauGB geltenden Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um ausreichend öffentliche und private Grünflächen für die hier vorgesehenen wohnbaulichen und sozialen Nutzungen vorzuhalten.</p> <p>In den MU 1 und MU 2 wird eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze für die GRZ in Urbanen Gebieten von 0,8 wird somit überschritten. Hintergrund dieser Festsetzung ist das Ziel, den Großteil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterzubringen, um entsprechende Möglichkeiten für eine attraktive Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet vorhalten zu können. Für die Dachflächen der Tiefgaragen und sonstigen Garagen werden Festsetzungen zur Begrünung getroffen, so dass diese an der Oberfläche in der Regel nicht wahrnehmbar sein werden, und ein Ausgleich zur Versiegelung geschaffen wird.</p> <p>Der Versiegelungsgrad entspricht insgesamt demjenigen in der Umgebung des Plangebietes. Die bauliche Dichte entspricht zudem dem Ziel einer effektiven Nutzung der noch vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale und somit einer Beschränkung der Neuinanspruchnahme von baulich bisher ungenutzten Fläche in peripheren Lagen.</p>	ja

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		<p><u>Artenschutz</u> Die Artenschutzprüfung (ASP) vom 15.11.2017 wird als ausreichend erachtet. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bei der hier geplanten Durchführung der Änderung keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen von planungsrelevanten oder sonstigen Vogelarten erwartet. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen der Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes zur TÖB-Beteiligung, werden erneut dargestellt. Als Auflage: 1. Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), welche zur Durchführung des Vorhabens zwingend erforderlich werden sowie eine Baufeldräumung sind vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. 2. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden. Unter der Voraussetzung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist die Umsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1551 aus Sicht des Artenschutzes derzeit ohne Bedenken.</p> <p><u>Entwässerung</u> Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist Folgendes auszuführen: Die geplante Nutzung schließt an ein sanierungsbedürftiges Entwässerungsgebiet an. Gemäß dem derzeit gültigen Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach ist die Sanierung der Einleitungsstelle A 118 für 2019 und 2020 geplant. Es besteht eine gültige Duldungsverfügung bis zum 31.12.2018. Eine Verlängerung der Duldung kann gemäß der zeitlichen Planungen im Abwasserbeseitigungskonzept in Aussicht gestellt werden. Die Planung ist mit der Unteren Wasserbehörde bis zum 30.06.2019 abzustimmen und ein entsprechend abgestimmter</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich Die Beschränkung von Rodungen auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres ist als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zur Sanierungsbedürftigkeit der Niederschlagsentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Inhalte des Bebauungsplans, sondern dessen Umsetzung nach Inkrafttreten des Plans.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
		<p>Genehmigungsantrag ist bis zum selbigen Datum einzureichen. Sollte die Einleitungsstelle nicht bis zum 31.12.2020 saniert sein, ist die abwassertechnische Erschließung des Gebietes nicht mehr gesichert.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Grundwasserbewirtschaftung</u> Aus Sicht der Grundwasserbewirtschaftung bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Aus Sicht des Bodenschutzes und in Bezug auf Altlasten bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Kreisstraßen und Verkehr</u> Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen im Einvernehmen mit der Kreispolizeibehörde keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
T 2	07.01.18	Industrie- und Handelskammer zu Köln	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Für den südlichen Abschnitt des Plangebietes (MU 1) wird prioritär das Ziel verfolgt, einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln und so die Nahversorgungssituation am Standort zu verbessern. Der Wunsch nach Erweiterung des Einzelhandelsangebotes wurde durch betroffene Bürger häufig geäußert. Der hierfür vorgesehene Standort an der Hermann-</p>	<p>ja</p> <p>nein</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am			
		<p>Außerdem müsste der Bebauungsplan im Plangebiet der 2. Änderung oberirdische Parkplätze speziell für die Kunden des Lebensmittelmarktes ermöglichen. Ohne derartige Parkplätze in ausreichender Zahl wird der Markt nicht ausreichend angenommen. Es ist daher zu erwarten, dass die angebotene Nutzung für einen Lebensmittelmarkt nicht angenommen wird. Es besteht die Gefahr, dass durch die B-Plan-Änderung – nun beschränkt auf den südlichen Teil – eine neue mehrjährige Brache entstehen kann. Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass sich anstelle eines Lebensmittelmarktes auch andere Gewerbebetriebe entlang der Hermann-Löns-Straße ansiedeln könnten. Hierfür gibt es seit mehreren Jahren realisierte Beispiele im sich westlich an</p>	<p>Löns-Straße bietet den Vorteil einer deutlich besseren Wahrnehmbarkeit und somit voraussichtlich höheren Frequentierung gegenüber der bisher vorgesehenen Lage der sogenannten Kleinen Mitte im Norden des Geltungsbereiches. Für den Stadtteil Hand wird gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bergisch Gladbach vorwiegend das Ziel der dauerhaften Sicherung des Lebensmittelmarktes <i>innerhalb</i> des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Hand verfolgt. Bei Nahversorgungsvorhaben außerhalb des ZVB soll stets die mögliche Beeinträchtigung für die Zentrenentwicklung beachtet werden. Eine solche Beeinträchtigung wäre bei der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel über 800 m² Verkaufsfläche zu befürchten.</p> <p>Die Erfahrung an anderen Standorten zeigt, dass prinzipiell auch Lebensmittelmärkte mit unter 800 m² bei entsprechend ausgerichtetem Marketingkonzept marktgängig und überlebensfähig sind. Die Ansiedlung eines solchen Marktes im Plangebiet bietet die Chance zur Verbesserung der (fußläufigen) Nahversorgung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung als Alternative zu großflächigen Märkten an autoaffinen Standorten.</p> <p>Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit zur Unterbringung von Kundenstellplätzen in ausreichender Zahl auf dem Grundstück. Somit ist nicht damit zu rechnen, dass der Nahversorger mangels Parkplatzangebot nicht ausreichend angenommen wird.</p> <p>Als Alternative zur Realisierung eines Nahversorgers ist auch die Ansiedlung von nicht-störendem Gewerbe im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches denkbar. Für diesen Fall wird die Ansiedlung einer Wohnnutzung auf dieser Teilfläche vertraglich ausgeschlossen. Angesichts der hohen Nachfrage nach einer Verbesserung der Nahversorgung wird diese Variante jedoch nur für den Fall in Betracht gezogen, dass</p>	

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am			
		<p>das Plangebiet anschließenden Gebäude an der Hermann-Löns-Straße.</p> <p>Der südliche Rand des Plangebietes an der Hermann-Löns-Straße weist eine Böschung auf, die stellenweise eine Höhe von bis zu 1,50 m erreicht. Würden dahinter auf dem Grundstück im Erdgeschoss Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe und Freiberufler-Praxen errichtet, dann wären diese für den vorbeifließenden Verkehr weniger sichtbar und wegen des Anstiegs der Böschung auch nicht direkt zugänglich. Es muss also überlegt werden, wie mit der Böschung umgegangen wird, um den vorgesehenen Gewerbebetrieben Sichtbarkeit und Zugänglichkeit zu ermöglichen. Auch hier muss im Plangebiet Vorsorge getroffen werden für Parkplätze für die Besucher der Gewerbebetriebe und Praxen. In diesem Zusammenhang wird auf die bedrängte Situation hingewiesen, in die die gewerblichen und freiberuflichen Anlieger der oberen Kölner Straße in Bensberg durch die Ausweisung von Fahrradstreifen geraten sind.</p> <p>Die Stadtverwaltung schlägt im vorliegenden Entwurf vor, das Plangebiet als Urbanes Gebiet auszuweisen. Diese Gebietskategorie dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Diese Nutzungsmischung ist im vorliegenden Fall wegen der Planungsziele der Stadt gegeben. Es werden drei Teilgebiete ausgewiesen, die jeweils in besonderer Weise den drei verschiedenen Nutzun-</p>	<p>sich kein Interessent für die Umsetzung eines Nahversorgers finden lässt.</p> <p>In Abhängigkeit von dem umzusetzenden Konzept und den späteren Gewerbebetreibern im südlichen Teil des Plangebietes, sind Konzepte für eine ausreichende Sichtbarkeit dieser Betriebe zu entwickeln. Hierzu könnte bspw. auch eine Niveauangleichung für diesen Teilbereich zählen. Eine direkte Zufahrt in das Plangebiet von der Hermann-Löns-Straße ist aufgrund der hiermit einhergehenden Einschränkungen des Verkehrsflusses auf dieser Straße aus verkehrlicher Sicht nicht sinnvoll. Die Andienung der hier vorgesehenen Nutzungen wird zum einen über die Gustav-Stresemann-Straße ermöglicht. Zum anderen wird nördlich dieses Bereiches im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete MU 1 und MU 2 zu belasten ist, was eine Erreichbarkeit auch von Norden gewährleisten würde. Die Errichtung von Stellplätzen ist in diesem Teilbereich des Plangebietes grundsätzlich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem lässt der Bebauungsplan die Errichtung von Tiefgaragen zu. Der Nachweis von ausreichend Stellplätzen für die zu realisierenden Nutzungen ist im Rahmen der Bauanträge zu erbringen.</p> <p>Urbane Gebiete bieten gegenüber Mischgebieten die Möglichkeit zu einer flexibleren Nutzungsmischung ohne Vorgaben für die Anteile einzelner Nutzungen. Da Urbane Gebiete explizit auch der Ansiedlung von Gewerbe dienen, sind übermäßige Einschränkungen für ggf. im Plangebiet anzusiedelnde Betriebe nicht zu erwarten. Aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete gegenüber Mischgebieten gehen mit der Festsetzung dieser Gebietskategorie</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am			
		<p>gen vorbehalten sein sollen. Im Teilgebiet MU 1 werden Wohnungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen. Hierdurch soll die angestrebte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und ggf. ergänzenden Dienstleistungsbetrieben und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen forciert werden. Dies sieht auf den ersten Blick nach guten Bedingungen für gewerbliche Nutzungen aus. Die Richtwerte für Lärmimmissionen liegen für Urbane Gebiete gemäß TA Lärm bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.</p> <p>Eine Ausweisung als Urbanes Gebiet würde dazu führen, dass Gewerbebetriebe immer auf die mögliche Nachbarnutzung eines oder mehrerer, nördlich gelegener Wohngebäude Rücksicht nehmen müssen und daher in ihren Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten sehr stark eingeschränkt wären. Anders als beim Mischgebiet müssen die Anteile der zulässigen Nutzungen in einem Urbanen Gebiet nicht gleich sein.</p> <p>Die Auswirkungen einer massiven Ansiedlung von Wohnbauten im Teilgebiet MU 2 an der Ostgrenze des Plangebietes zur Gustav-Stresemann-Straße werden kritisch gesehen. Der östlich an das Plangebiet dieser 2. Änderung anschließende Teil des B-Plans Nr. 1551 hat sich nach und nach seit 2000 zu einem gut genutzten Gewerbegebiet entwickelt. Nicht alle im Laufe der Jahre entstandenen Gebäude und Teil-Nutzungen mögen städtebaulichen Ansprüchen genügen, aber der weit überwiegende Teil der Grundstücke ist ansprechend bebaut und genutzt. Dies zeigt den anhaltenden Bedarf an kleinen und mittleren Gewerbegrundstücken in Bergisch Gladbach. Insofern ist es bedauerlich, dass nicht von vornherein ein größerer Teil des ehemaligen Kasernengeländes für gewerbliche Zwecke zur Verfügung gestellt worden ist.</p>	<p>für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe geringere Anforderungen in Bezug auf den Schallschutz einher.</p> <p>Der Bebauungsplan reagiert durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten insofern auf den Bedarf an kleinen und mittleren Gewerbegrundstücken, dass eine gewerbliche Nutzung explizit auch in dieser Gebietskategorie zulässig ist. Insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes wird durch die B-Plan-Festsetzungen (u.a. Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen) auf eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben abgezielt.</p> <p>Allerdings besteht neben einem Mangel an Gewerbeflächen in Bergisch Gladbach ein sehr hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Zudem ist im Stadtteil ein hoher Bedarf für eine neue Kita sowie an neuen Räumlichkeiten für diverse soziale Nutzungen vorhanden. Auch für den angestrebten Nahversorger gibt es im Viertel eine hohe Nachfrage seitens der Bevölkerung. Deshalb wird die Festsetzung von Urbanen Gebieten im Plangebiet, welche eine Mischung aus den unterschiedlichen nachgefragten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, kleinflächiger Einzelhandel und soziale Nutzungen) er-</p>	nein

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		<p>Für die in dem Gewerbegebiet ansässigen Betriebe bedeuten die geplanten Vorhaben in MU 2 eine weitere heranrückende Wohnbebauung. Im Jahre 2017 sind auf dem Geländestreifen nördlich des Plangebietes der 2. Änderung drei Wohnblöcke mit insgesamt 46 Wohneinheiten entstanden, die über die Gustav-Stresemann-Straße, eine Straße des bisherigen Gewerbegebietes, erschlossen werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die bereits realisierten und die geplanten Wohnnutzungen zu Konflikten mit dem bestehenden, östlich angrenzenden Gewerbegebiet kommen kann. Direkt gegenüber dem Plangebiet auf dem Grundstück Gustav-Stresemann-Straße 23, 51469 Bergisch Gladbach, ist das Unternehmen "DEG Bergisch Gladbach", Zweigniederlassung der DEG Alles für das Dach eG, ansässig (Hauptsitz: Koblenz). Das Unternehmen ist ein Fachgroßhändler für Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik. Es wurde mit Einverständnis der Stadt Bergisch Gladbach von dem früheren Standort Mülheimer Str. 239 hierhin umgesiedelt. Es steht im Wettbewerb und muss seinen Kunden die Verfügbarkeit spezieller Dach- und Holzprodukte mit Hilfe eines optimal vernetzten, leistungsstarken Fuhrparks zusichern. Es ist für das Unternehmen lebenswichtig, Tag für Tag die zugesagte Ware zum festen Termin zu den Bauvorhaben der Kunden ausliefern zu können. Die Betriebsweise dieses Unternehmens bringt es mit sich, dass große LKW (u.a. Sattelzüge) Ware anliefern und andere große LKW die Ware (z.B. Bauhölzer für Dachstühle) je nach Bedarf wieder vom Betriebsgrundstück an die Kunden-Baustellen ausliefern. Daneben gehören auch Ablade-, Umlade- und Belade-Vorgänge mit Gabelstaplern und Gitterbox-Paletten zum üblichen Erscheinungsbild auf der Freifläche eines Bedachungs-Großhandels. Auf diesem</p>	<p>möglichen, für sinnvoll erachtet. Nicht zuletzt wird hierdurch ein optimaler Übergang von der westlich angrenzenden Wohnbebauung zu den östlich anschließenden Gewerbebetrieben geschaffen.</p> <p>Die östlich angrenzenden Gewerbebetriebe mussten bereits zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die im Bebauungsplan Nr. 1551 festgesetzten Schallschutzbestimmungen einhalten, die sich aus den Schutzanforderungen der angrenzend festgesetzten Mischgebiete (Kleine Mitte) ergaben. Somit sind für diese Betriebe aufgrund der Festsetzung eines Urbanen Gebietes keinerlei zusätzliche Einschränkungen zu erwarten. Aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte in Urbanen Gebieten gegenüber Mischgebieten gemäß TA Lärm ergeben sich für die bestehenden Gewerbebetriebe gegenüber dem bisherigen Planungsrecht sogar geringere Einschränkungen der Entwicklungsoptionen.</p>	nein

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		<p>Grundstück sind daher viele Verkehrs- und Ladebewegungen zu beobachten. Aller Erfahrung nach werden die zukünftigen Bewohner der Wohngebäude in MU 2 sich durch Fahrzeugbewegungen und Verladevorgänge gestört fühlen und darauf dringen, dass diese eingeschränkt werden. Dies kann die Existenz- und Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens gefährden.</p> <p>Das Gewerbegebiet Gustav-Stresemann-Straße wird in seinem östlichen Teil (zum Gelände der Rhein-Energie hin) durch den östlichen Ast der Gustav-Stresemann-Straße optimal und platzsparend erschlossen. Rechts und links liegen die Grundstückzufahrten zu den Gewerbebetrieben. Es wird angeregt, diese platzsparende Erschließung auch im westlichen Ast der Gustav-Stresemann-Straße zu nutzen und im Plangebiet der 2. Änderung einen östlichen Streifen (etwa ein Drittel der Plangebietstiefe) für eine gewerbliche Nutzung auszuweisen, so dass sich auch dort auf der Westseite der Gustav-Stresemann-Straße eine Reihe kleiner Gewerbegrundstücke ergibt.</p> <p>Nach Einschätzung der IHK besteht in Bergisch Gladbach ein Mangel an Gewerbegebieten, darunter insbesondere auch an ortsnahen, siedlungs-integrierten Gewerbegrundstücken. Die aktuelle Diskussion um die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zeigt, wie schwierig es sein wird, neue, ausreichend dimensionierte gewerbliche Bauflächen im Stadtgebiet zu finden und auszuweisen. Daher ist man auch auf kleinere gewerbliche Teilbereiche und gewerbliche Erweiterungen im Stadtgebiet angewiesen.</p> <p>Unter diesem Gesichtspunkt wird dafür plädiert, das Gelände/ das Plangebiet möglichst weitgehend dem Gewerbe zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Es wird zugestimmt, dass es durch das westlich angrenzende Wohnviertel ("Hermann-Löns-Viertel"), das sich durch eine hohe</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht eine platzsparende Erschließung vor. So wird – wie angeregt – größtenteils eine direkte Erschließung der östlichen Grundstücke über die Gustav-Stresemann ermöglicht.</p> <p>Neben einem Mangel an Gewerbeflächen besteht in Bergisch Gladbach ein sehr hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Zudem ist im Stadtteil ein hoher Bedarf für eine neue Kita sowie an neuen Räumlichkeiten für diverse soziale Nutzungen vorhanden. Auch für den angestrebten Nahversorger gibt es im Viertel eine hohe Nachfrage seitens der Bevölkerung. Aus diesem Grund wird die Festsetzung von Urbanen Gebieten im Plangebiet, welche eine Mischung aus den unterschiedlichen nachgefragten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, kleinflächiger Einzelhandel und soziale Nutzungen) ermöglichen, für sinnvoll erachtet.</p> <p>Es wird angestrebt, die mögliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben schwerpunktmäßig im südlichen Teil des Plangebietes zu verorten.</p> <p>Hier angesiedelte Gewerbebetriebe würden von einer besseren Wahrnehmbarkeit von der Hermann-Löns-Straße aus profitieren. Zudem wird auf diese Weise eine bessere Abschirmung der Wohnnutzungen gegen die von der Hermann-Löns-Straße ausgehenden Schallimmissionen gewährleistet. Die angeregte Konzentration der Gewerbebetriebe entlang der Gustav-Stresemann-Straße wird daher abgelehnt.</p> <p>Ein unmittelbares Gegenüber von Stadtteilhaus und Wohnen wird als unkritisch erachtet. Die hier vorgesehenen sozialen</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>Baudichte auszeichnet, einen Bedarf für ein ortsnahe Stadtteilhaus zur sozialen Betreuung der Bevölkerung gibt. Für ein solches Stadtteilhaus mit vorgelagertem Platz wäre aber eine zu große Nähe zu Wohnbauten hinderlich. Es soll ja bewusst als „Treffpunkt zur Kommunikation“ dienen. Dabei entwickeln sich in der Praxis Treffen vor dem Gebäude zu nachmittäglicher und abendlicher Stunde, die von den Bewohnern der benachbarten Wohngebäude als Störungen empfunden würden und schnell dazu führen würden, dass die weitere Nutzung des Platzes als „kommunikativer Treffpunkt“ unterbleiben müsste. Es wird daher angeregt, für ein solches „Stadtteilhaus“ im Plangebiet ein Sondergebiet auszuweisen; unmittelbar angrenzende Wohngebäude zu vermeiden und den übrigen Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet auszuweisen. Das „Stadtteilhaus“ sollte möglichst zügig von einem geeigneten Träger errichtet werden, bevor in MU 2 von einem anderen Investor Wohngebäude hochgezogen werden und dort Menschen einziehen.</p> <p>Das Plangebiet sollte aus den dargelegten Gründen in seinem überwiegenden Teil (bis auf das skizzierte Sondergebiet "Stadtteilhaus") als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Alternativ zur vorgeschlagenen Ausweisung als Gewerbegebiet wird angeregt, die Anordnung der Teilgebiete MU 1 und MU 2 so zu verändern, dass MU 1 an die Gustav-Stresemann-Straße (in einen Streifen entlang dieser Straße) verschoben und MU 2 an die Willy-Brandt-Straße verlagert wird. Es wird davon ausgegangen, dass gewerbliche Nutzungen entlang der Gustav-Stresemann-Straße und gegenüber dem Bedachungsartikel-Großhandel mehr Verständnis für gewerbliche und logistische Tätigkeiten haben werden. Die Höhe der gewerblich nutzbaren Baukörper sollte an dieser Stelle auf zwei Geschosse beschränkt werden (wie überwiegend im benachbarten Gewerbegebiet auch).</p>	<p>und kulturellen Nutzungen sollen bewusst wohnortnah platziert werden, um deren fußläufige Erreichbarkeit für weite Teile der Einwohnerschaft zu sichern. Zugleich kann hierdurch zu einer Belebung des Quartiers beigetragen werden. Ein direktes Aneinandergrenzen von gewerblichen und sozialen Nutzungen brächte ein deutlich höheres Konfliktpotenzial mit sich. Insbesondere in Bezug auf die geplante Kita und die hiermit einhergehenden Ansprüche an die Verkehrssicherheit ist eine solche Gliederung des Plangebietes nicht als sinnvoll anzusehen.</p> <p>Es wäre zudem zu befürchten, dass die Ausweisung von Gewerbe unmittelbar angrenzend an den vorgesehenen Platz die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich stark beeinträchtigen würde.</p> <p>Die vorgeschlagenen Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in SO und GE wird daher abgelehnt.</p> <p>Im Urbanen Gebiet MU 1 sind Wohnnutzungen in den Erdgeschoss ausgeschlossen. Zudem ermöglichen die Festsetzungen in diesem Bereiche eine höhere bauliche Dichte. Hierdurch soll eine verstärkte Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in diesem Abschnitt forciert werden.</p> <p>Die Konzentration der angestrebten gewerblichen Nutzungen im südlichen Abschnitt des Plangebietes wird insbesondere aufgrund der hiermit einhergehenden Lärmabschirmung der Wohnbebauung gegenüber der Hermann-Löns-Straße als sinnvoll erachtet. Zudem können die hier verorteten Gewerbebetriebe durch die Sichtbarkeit von der Hermann-Löns-Straße profitieren.</p> <p>Die vorgeschlagene West-Ost-Gliederung von Wohnen und Gewerbe brächte angesichts der fehlenden Trennung der</p>	nein

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		<p>Es wird begrüßt, dass im Plangebiet die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen ist. Eine solche Einrichtung wird für erforderlich gehalten, um den durch die vorgesehenen Nutzungen (Stadtteilhaus, Wohnbauten, Gewerbebetriebe) erzeugten Bedarf an Stellplätzen zu befriedigen und in städtebaulich ansprechender Form unterzubringen.</p> <p>Die Darstellung einer Verkehrsfläche auf der Westseite der Gustav-Stresemann-Straße wird begrüßt. Diese ist zur Aufnahme der durch die Vorhaben im Plangebiet zusätzlich erzeugten Verkehre notwendig.</p>	<p>beiden Nutzungen durch eine Straße ein deutlich höheres Konfliktpotenzial mit sich. Die anzusiedelnden Gewerbebetriebe wären hierdurch deutlich höheren Nutzungsbeschränkungen unterworfen. Die angeregte Änderung der Gliederung des Plangebietes wird daher abgelehnt.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
T 3	17.01.18	Rheinische Netzgesellschaft <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1551 "Ehem. Hermann-Löns-Kaserne" bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die vorgesehene Bebauung ein Niederspannungskabel und eine Wasserleitung überplant werden. Zusätzlich sind Nahwärmeleitungen, die außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Rheinischen Netzgesellschaft mbH liegen, betroffen. Das Baukonzept wurde nach entsprechenden Hinweisen gegenüber dem Entwurfsstand leicht modifiziert. Dieses hat jedoch keine ändernden Auswirkungen auf die Betroffenheit dieser Leitungen. Demzufolge ist eine Umlegung der Leitungen unausweichlich.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		<p>Die für das Nahwärmenetz notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Da bisher keine näheren Informationen zum vorgesehen Lebensmittelmarkt oder der möglichen alternativen gewerblichen Nutzung vorliegen, konnte der Leistungsbedarf der zukünftigen Bebauung bisher lediglich geschätzt werden. Den Schätzungen zu Folge könnte zusätzlich zu der bereits bestehenden Station „Hermann-Löns-Str. g. Damaschkestr.“ die Errichtung einer weiteren Trafo-Station und/ oder der Ausbau der bereits vorhandenen Trafo-Station notwendig werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sofern Leitungen über Tiefgaragen geführt werden müssen, die jeweiligen Mindestüberdeckungen einzuhalten sind.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich Der Bedarf einer zusätzlichen Trafostation oder eines Ausbaus der vorhandenen Trafostation wird im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
T 4	06.02.18	<p>Sachtleben Bergbau Verwaltungs-GmbH</p> <p>Das Planvorhaben wird im nördlichen Bereich randlich überdeckt von dem im Jahre 1852 auf Galmei, Blei-, Eisen- und Zinkerze sowie auf Schwefelkies und Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldes Humboldt, welches im Berggrundbuch Amtsgericht Recklinghausen Blatt 1180 eingetragen und dessen Rechtsinhaberin die GEA Group Aktiengesellschaft mit Sitz in Düsseldorf (vormals Metallgesellschaft AG, dann mg technologies AG, beide in Frankfurt/Main) ist.</p> <p>Nach Überprüfung der hier vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung auf das Vorhaben nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. § 110 und § 111 BBergG sind nicht erforderlich. Es bestehen somit keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1551, ehem. Hermann-Löns-Kaserne.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich</p>	<p>ja</p>