

Begründung der Abwägung der von Behörden und TÖB eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen zum BP Nr. 2118 – Jakobstraße – Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligungsfrist bis 08.01.2020 mit Schreiben vom 05.12.2019

Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird in der Synopse auf die jeweilige erste Abwägung in gleicher Sache verwiesen.

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
T 1	18.12.19	<p><i>Rheinische NETZGesellschaft, Parkgürtel 26, 50823 Köln</i></p> <p>a.) Gegen das städtebauliche Planungskonzept bestehen keine Bedenken.</p> <p>b.) Da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über Privatstraßen erfolgen soll, bittet die RNG sämtliche private Straßenverkehrsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu überlagern und zusätzlich in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern.</p> <p>c.) Zur Versorgung des Areals sind nach aktuellem Stand zwei weitere Trafo-Stationen (Abmessungen B / L / H: 1200 mm / 2540 mm / 1440 mm) erforderlich. Diese sollten im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt werden. Zu Wartungs- und Schutzzwecken ist eine Fläche von 4 x 6m von jeglicher Bebauung und der Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten. Bei Trafo-Stationen auf privaten Grundstücken sind diese zusätzlich über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Grundbuch zu sichern.</p> <p>d.) Die RNG weist darauf hin, dass die Strombestandsleitungen durch das vorgesehene Parkhaus überplant und daher in diesem Bereich umgelegt werden müssen. Die zukünftige Leitungsfüh-</p>	<p>Zu a.) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu b.) Die geplante Ringstraße wird nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass entsprechende Rechte nicht erforderlich sind.</p> <p>Zu c.) Die erforderlichen Flächen für die Trafostationen werden auf privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt bzw. in ein privates Gebäude integriert. Zur Absicherung der Standorte ist die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten erforderlich. Entsprechende Verpflichtungen werden in den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu d.) Entsprechende Rechte werden in den Bebauungsplan bzw. den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>	ja
	19.12.19			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
		<p>rung (sowie die bestehenbleibenden Teilstücke des Mittelspannungskabels) ist ebenfalls über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern.</p>		
T 2	07.01.20	<p>Rheinisch-Bergischer Kreis, Am Rübezahlwald 7, 51469 B.Gl.</p> <p>a.) Untere Naturschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird angeregt, die im Flächennutzungsplan als „Waldfläche“ dargestellten Bereiche durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten und zu entwickeln oder diese aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entlassen. Dem vorhandenen innerstädtischen Grün sind herausragende Wohlfahrtswirkungen zuzusprechen, die es zu erhalten gilt. 	<p>Zu a)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Anregung des Kreises wird teilweise gefolgt, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich des Stadions um ca. 690m² verkleinert wird. Zudem wird in diesem Bereich im Bebauungsplan ein 5,0m breiter Streifen als private Grünfläche (ca. 400m²) zum Erhalt des vorhandenen Bewuchses, welcher zugleich als Gehölzsaum dienen kann, festgesetzt. <p>Ca. 2000m² der im Flächennutzungsplan (FNP) als „Waldfläche“ dargestellten Fläche werden jedoch mit einer Gewerbegebietsausweisung im Bebauungsplan überplant. Dieser Bereich wäre bereits heute nach § 34 Baugesetzbuch unabhängig von der Ausweisung im FNP bebaubar und weist vor Ort nur teilweise einen Bewuchs auf. Zudem handelt es sich bei diesem Bereich laut Waldinfo-Portal des Landes NRW nicht um eine Waldfläche.</p> <p>Von der im FNP dargestellten, insgesamt ca. 8.200m² großen „Waldfläche“, die südlich und östlich um das Stadion verläuft, verbleiben ca. 6200m², d.h. ca. Dreiviertel. Die Grundzüge der Planung auf Ebene des FNP's sind somit nicht berührt. Der FNP kann und soll als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung keine parzellenscharfen Darstellungen treffen. Vielmehr wird in der Begründung zum FNP 2035 auf Seite 212 bereits auf eventuelle Unschärfen des FNP's durch kleinteilige Verschiebungen zwischen Siedlungsrändern, Grünflächen und land- und forstwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.</p>	teilweise
	07.01.20			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am			
		<ul style="list-style-type: none"> - Es wird angeregt im Rahmen des Weiteren Planverfahrens einen Umweltbericht, ggf. mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorzulegen und Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen und Eingriffe festzusetzen, einschließlich der Darstellung und Bewertung der (klein-)klimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans. - Es wird angeregt zu prüfen und zu begründen, ob Maßnahmen zum Schutz und zur weitgehenden Erhaltung der vorhandenen Gehölze und Bäume sowie des Mikroklimas und konkrete Maßnahmen zum Schutz des Klimas und Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels dargestellt und konkret festgesetzt werden können – z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Vollversiegelung untersagen, innere Durchgrünung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Umweltbericht einschließlich der klimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans wird mit dem Beschluss zur Offenlage vorgelegt. Eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung ist jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Hierzu wird auf die Baurechte aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – verwiesen, der in Gänze ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festsetzt. Die zwischen diesem Bebauungsplan und dem vorhandenen Baumarkt verbleibenden Flächen sind nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar. Da der neue Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße – im südlichen Bereich nunmehr ein Urbanes Gebiet (MU) und sowohl hier als auch im GE teilweise eine Grundflächenzahl von 0,6 vorsieht, ist bei Umsetzung der Planung von einem geringeren Eingriff auszugehen als nach bisherigem Recht. - Vorhandene Gehölze und Bäume können in den Randbereichen südlich und östlich des Stadions, in den Gärten der Bestandsbebauung an der Jakobstraße sowie entlang der vorhandenen Straßen erhalten werden. Im Bereich der Neuplanungen in der Mitte des Plangebietes ist allein durch den (bereits erfolgten) Abriss der Gießerei sowie die zu erwartenden Geländemodellierungen im Rahmen der Baumaßnahmen ein Erhalt von bestehendem Bewuchs nicht möglich. Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des Klimas setzt der Bebauungsplan jedoch verschiedene Begrünungsmaßnahmen fest. Hierbei handelt es sich u.a. um Baumerhalt und -anpflanzungen an den vorhandenen Straßen, Baumanpflanzungen entlang der geplanten Ringstraße sowie Dachbegrünungen in größerem Umfang. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird die Versiegelung durch eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von ursprünglich 0,8 im kompletten 	teilweise

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
		<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelte Flächen schaden dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben. Sie wirken sich zusätzlich negativ auf das Mikroklima aus, da Wärme gespeichert und wieder abgestrahlt wird. Insofern wird angeregt, Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, eine Gestaltung sämtlicher Freiflächen mit Schotter und Steinen auszuschließen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet auf nunmehr 0,6 in großen Teilen des Urbanen Gebietes sowie Gewerbegebietes verringert. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 BauO NRW gibt es bereits die Verpflichtung, „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“ Ungefähr die Hälfte bis zwei Drittel des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. In einem Gewerbegebiet werden die Flächen außerhalb der Baugrenze oftmals als Lagerfläche, Stellplatzfläche o.ä. gebraucht und genutzt. Diese Flächen bedürfen im Gewerbegebiet i.d.R. einer Befestigung bzw. Versiegelung, auch um den Eintrag von Verschmutzungen in Boden und Grundwasser zu verhindern. Aus diesem Grunde wird der Anregung für Flächen der GE-Ausweisung nicht gefolgt. Der übrige Teil des Plangebiets ist bis auf eine KITA-Fläche als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Hier gibt es unterschiedliche bauliche Strukturen. Der Bereich an der Jakobstraße (MU 3 bis MU 5) ist bereits bebaut. Die Bestandsbebauung reicht Großteils bis an den Gehweg. Eine typische Vorgartenzone, die zu gestalten wäre, ist hier so gut wie nicht vorhanden. Im rückwärtigen Bereich sind jedoch vorhandene Gärten. Für die übrigen Bereiche des MU sieht der Bebauungsplan eine Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern einschließlich Tiefgaragen (MU 1 und MU 2) vor. Hier ist in den Randbereichen eine Begrünung der Grundstücke mit Kontakt zur belebten Bodenzone möglich und sollte auch erfolgen. Für das komplette Urbane Gebiet wird daher in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Punkt A 9. eine Mindestbegrünung von 15% des Baugrundstücks als Festsetzung aufgenommen. 	<p>teilweise</p> <p>teilweise</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
		<p>- Östlich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße befindet sich die Biotopkatasterfläche BK-5008-535 „Kleine verwilderte Grünanlage nordwestlich des Busbahnhofs“. Der Bestand ist zwar vom LANUV nicht dem Biotopverbund zugeordnet, jedoch kommt dem Bestand als Verbindungselement/Trittsteinbiotop eine besondere Bedeutung zu und sollte sowohl bau- als auch betriebsbedingt unbeeinträchtigt bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die zweite in der Nähe befindliche Biotopkatasterfläche (BK-5008-531 „Waldrest“ (im westlichen Bereich der Jakobstraße) von dem Bauleitplan unberührt bleibt. Es sollte geprüft werden, ob Maßnahmen festgesetzt werden können, die geeignet sind, den Biotopverbund im Sinne von Verbindungselementen/Trittsteinbiotopen zu erhalten und ggf. zu entwickeln.</p>	<p>- Nicht nur die Biotopkatasterfläche BK-5008-531, sondern auch die direkt an die Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße östlich angrenzende Fläche BK-5008-535 liegen außerhalb des hiesigen Plangebiets. Letztere befindet sich im benachbarten Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen –. Sie ist in diesem planungsrechtlich gesichert und bleibt somit als Verbindungselement/Trittsteinbiotop erhalten. Weiterhin können die an der Ringstraße vorgesehenen Baumpflanzungen als Verbindungselemente zwischen der Biotopfläche und den vorhandenen Grünflächen am Stadion dienen.</p>	ja
		<p>b.) Artenschutz Es ist eine Artenschutzprüfung (ASP) für das gesamte Plangebiet durchzuführen und dem Veterinäramt-Artenschutz des RBK zur Prüfung vorzulegen. Dabei können die Ergebnisse der ASP vom Dezember 2017, soweit diese zugänglich sind, für Teilbereiche eingearbeitet werden. Bei der ASP ist besonders auf abzubrechende Gebäude und betroffene Gehölzstrukturen zu achten.</p>	<p>Zu b.) Die geforderte Artenschutzprüfung liegt vor und wird dem Rheinisch-Bergischen Kreis im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans übermittelt.</p>	ja
		<p>c.) Untere Umweltschutzbehörde</p> <p><u>c.1.) Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung</u> Zur Schmutzwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken. Angesichts der Vorbelastung des Grundstücks bestehen keine Bedenken, wenn das Niederschlagswasser über das vorhandene Trennsystem abgeleitet wird.</p> <p><u>c.2) Immissionsschutz</u> keine Anregungen.</p> <p><u>c.3) Grundwasserbewirtschaftung</u></p>	<p>Zu c1.) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu c.2.) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu c.3.)</p>	

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<ul style="list-style-type: none"> - Gegen die Bebauung bestehen keine Bedenken. Insbesondere aufgrund der Altlastenproblematik sind aber im Fall geplanter Bautätigkeit bodentypologische und hydrogeologische Vorerkundungen notwendig, um den Eingriff in das Grundwasser einschätzen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers treffen zu können. - Generell gelten sämtliche, Grundwasser-beeinflussende Arbeiten als „Gewässerbenutzungen“ gemäß Wasserhaushaltsgesetz, für die Bauherren gegebenenfalls einen Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis stellen müssen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Einbau von Recyclingschotter, Brunnenbau, Erdwärme-Wärmepumpenanlagen, etc.). <p><u>c.4) Bodenschutz / Altlasten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. - Aufgrund des im Plangebiet befindlichen Altstandorts/Altablagung Nr. 66.53.11.24.1 „Jakobstraße – Gießerei Köttgen“ können sich bei Nutzungsänderungen oder der Entsorgung von Bodenaushub während zukünftiger Bautätigkeiten besondere Anforderungen auf den vorgenannten Flächen ergeben. Es ist darauf zu achten, dass die Maßgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf das jeweilige Nutzungsszenario eingehalten werden. Die in die Baugenehmigung übernommenen Nebenbestimmungen sollten auch in den B-Plan mit eingearbeitet werden. Sollten im Rahmen der geplanten Bauvorhaben RCL-Materialien eingebaut werden, sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei der Unteren Umweltschutzbehörde einzuholen. Standorteigenes Bodenmaterial kann ohne wasserrechtliche Erlaubnis für den Wiedereinbau verwendet werden, wenn die Eluatkonzentrationen des Bodens die Zuordnungswerte Z1.1 und die Feststoffkonzentrationen des Bodens die Zuordnungswerte Z1 der 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. Ein hydrogeologisches Gutachten liegt vor und wird dem Rheinisch-Bergischen Kreis im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans übermittelt. Demnach ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich. Zudem sollte aufgrund der Altlastensituation darauf verzichtet werden. Zum Grundwasserschutz wird unter Punkt D des Textteils zum Bebauungsplan ein Hinweis mit aufgenommen. - Eventuell erforderliche Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen und betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. <p>Zu c.4.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. - Die Altlastenfläche wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet. In den Textteil des Bebauungsplans werden unter Punkt B Kennzeichnungen entsprechende Vorgaben zum Umgang mit dem Bodenaushub, zum Wiedereinbau von Bodenmaterial und zur Herstellung nicht versiegelter Außenbereiche nach BBodSchV aufgenommen. 	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		Technischen Regel einhalten. Ein Wiedereinbau qualitativ schlechteren Bodens bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz.“		
		<p><u>d.) Kreisstraßenbau/–unterhaltung und Verkehr:</u> Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen in Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde keine Bedenken, jedoch bieten die jetzigen Unterlagen noch keine Aussagekraft z.B. über</p> <ul style="list-style-type: none"> - die beiden betroffenen Knoten an der Jakobstr. und Johann-Wilhelm-Lindlar-Str. - die detaillierte Dimensionierung sowie Aussage zu den Begrifflichkeiten „Mittelfristigkeit / Langfristigkeit“ der zu schaffenden Parkflächen - die durch alle weiteren Bebauungsprojekte zu erwartenden veränderten Verkehrsbelastungen auf den beiden zuvor benannten Straßen. 	<p>Zu d.) Wird zur Kenntnis genommen. Für die westliche Innenstadt wurde 2018 eine plangebietsübergreifende Verkehrsuntersuchung für das Umfeld des S- und Busbahnhofs, insbesondere zur Untersuchung der hochbelasteten Stationsstraße, durch das Planungsbüro VIA erstellt. Darin wurden der Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – (bereits rechtskräftig und in Umsetzung), der Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße – (vorliegend in Aufstellung) sowie das geplante Stadthaus mit ihren jeweiligen potentiellen Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Für die beiden Knoten Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – Jakobstraße sowie Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – Paffrather Straße wird für den Prognosefall Nullvariante (V0), welcher die Bestandsituation (Straßennetz unverändert) mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch die Bebauungspläne Nr. 2129, Nr. 2118 sowie das Stadthaus umfasst, mit der Qualitätsstufe A eine sehr gute Verkehrsqualität erreicht. Eine Entlastung der Stationsstraße ist laut der vorliegenden Untersuchung durch eine Reihe von Maßnahmen, die insbesondere in der untersuchten Variante 7 enthalten sind, möglich. Nach Abschluss der Untersuchung wurden zunächst Neubeschilderungen für den Durchgangsverkehr beschlossen sowie für einen Teil der Maßnahmen (Sperrung der Rampe an der Stationsstraße sowie Umleitung des Verkehrs über die Umfahrung der RheinBerg Passage) eine Testphase diskutiert. Die Beratungen hinsichtlich der Durchführung einer Testphase sind zurzeit noch nicht abgeschlossen. Für Details wird auf die Drucksachen-Nr. 0258/2019 sowie 0132/2020 verwiesen. Für die verkehrliche Situation sind plangebietsübergreifend Entscheidungen abzuwarten.</p>	

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
			<p>Unabhängig von der Verkehrsuntersuchung westliche Innenstadt wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet bereits heute Planungs- bzw. Baurechte bestehen, die ausgenutzt werden und zusätzlichen Verkehr erzeugen könnten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2118 – Jakobstraße – werden somit nur bedingt neue Verkehre ausgelöst.</p> <p>Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann der genaue (private) Stellplatzbedarf erst im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungen ermittelt und nachgewiesen werden. Zwar sieht der Vorentwurf südlich des Stadions im Gewerbegebiet (GE) die Errichtung einer Parkpalette / eines Parkhauses vor, jedoch ermöglicht der Bebauungsplan auch eine anderweitige Nutzung des Baufeldes. Für die geplanten Neubauten im Urbanen Gebiet (MU) ermöglicht der Bebauungsplan Tiefgaragen. Auch eine genaue zeitliche Perspektive zur Umsetzung der Parkflächen ist aufgrund des Angebotsbebauungsplanes nicht möglich. Entlang der geplanten Ringstraße sind ca. 25 öffentliche Stellplätze innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Die Umsetzung wird im Rahmen des zum Satzungsbeschluss vorliegenden Erschließungsvertrages gesichert.</p>	teilweise
T 3	08.01.20	<i>Industrie- und Handelskammer zu Köln, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen</i>	<p>Zu a.) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu b.) Im südlichen Plangebiet ist keine reine Wohnnutzung (planungsrechtlich ein „Reines Wohngebiet“ / WR), sondern eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung, Büro- und Wohnnutzung sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrich-</p>	
	08.01.20			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
		<p>c.) Auf eine Lärmkontingentierung im Gewerbegebiet sollte aus unserer Sicht verzichtet werden, um eine größtmögliche Nutzbarkeit des Gewerbegebietes – auch für zukünftige andere Nutzungen – zu ermöglichen.</p> <p>d.) Darüber hinaus regen wir an, Aussagen zur Einzelhandelsnutzung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen, um schädigende Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen.</p>	<p>tungen vorgesehen. Diese wird im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Eine Gemengelage aufgrund einer reinen Wohnnutzung entsteht somit nicht.</p> <p>c.) Das Thema Gewerbelärm wurde ausführlich in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan von der ACCON Köln GmbH (Nov. 2020) untersucht. Die Berechnungsergebnisse für die Gewerbelärsituation zeigen, dass innerhalb des Plangebietes im Tagzeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr keine Lärmkonflikte zu erwarten sind, auch nicht durch die derzeit noch bestehenden gewerblichen jedoch überplanten Nutzungen. Ebenso führen die geplanten Gebietsausweisungen zu keiner Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe. Die Immissionsrichtwerte werden deutlich unterschritten, sodass eine Entwicklung der Betriebe, die zu 30 % höheren Geräuschemissionen führen würde, möglich ist. Bei einer weiteren Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes ist durch Einzelnachweis zu belegen, dass in Summe mit der dokumentierten Vorbelastung keine unzulässigen Geräuschemissionen i.S. der TA Lärm auftreten. Bei der nächstgelegenen zu schützenden Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes (Wohngebäude im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2129 – Am Kalkofen – sowie nördlich der Paffrather Straße) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts eingehalten. Auf eine Lärmkontingentierung wird daher verzichtet. Für weitere Details wird auf die Begründung bzw. den Umweltbericht verwiesen.</p> <p>d.) Entsprechende Regelungen werden unter Punkt A 1 der Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach werden im Urbanen Gebiet (MU) Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen, um den südlich angrenzenden zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte nicht</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>durch eine unmittelbar angrenzende Einzelhandelsnutzung zu schwächen.</p> <p>Ebenso werden in überwiegenden Teilen des Gewerbegebietes (GE 1, GE 2 sowie GE 5) Einzelhandelsbetriebe vollständig ausgeschlossen, da diese Flächen vor dem Hintergrund des allgemeinen Gewerbeflächenmangels auf Bergisch Gladbacher Stadtgebiet vorrangig anderweitigen Gewerbebetrieben vorbehalten werden sollen.</p> <p>In den an der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße liegenden Teilen des Gewerbegebietes (GE 3 sowie GE 4) sind bereits Einzelhandelsbetriebe (zwei Autohäuser einschließlich der damit verbundenen Kfz-Freiluftausstellungen) angesiedelt. Auf einen generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird daher an dieser Stelle verzichtet. Lediglich Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird auch hier ausgeschlossen, um den südlich befindlichen zentralen Versorgungsbe- reich Stadtmitte nicht zu schwächen. Für Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p>	ja
T 4	09.01.20	<p><i>Geologischer Dienst NRW, De-Greiff-Str. 195, 47803 Krefeld</i></p> <p>a.) Erdbebengefährdung Das Planungsgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und geologischen Untergrundklasse R. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen etc.. Es wird auf die DIN 4149:2005 und deren Beachtung hingewiesen.</p> <p>b.) Baugrund b.1.) Das Areal liegt im Verbreitungsgebiet von verkarstungsfähigen Kalksteinen des Massenkalks (Mittel- bis Oberdevon). Es sind Erdfälle aus dem Umfeld bekannt.</p>	<p>Zu a.) Wird zur Kenntnis genommen und unter Punkt D Hinweise im Textteil des Bebauungsplans mit aufgenommen.</p> <p>Zu b.1) Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise wurden im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt D Hinweise aufgenommen.</p>	ja
	09.01.20			ja

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am			
		<p>b.2.) Zur Klärung möglicher bergbaulicher Einwirkungen wird empfohlen, soweit nicht bereits geschehen, eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Energie und Bergbau in NRW zu stellen.</p> <p>c.) Schutzgut Boden c.1.) Im Umweltbericht sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen sowie die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten. Es wird darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zu den Ausführungen in den „Erläuterungen zum B-Plan Nr. 2118“ (Kap. Boden und Altlasten) schutzwürdige Böden von der Planung betroffen sind (vgl. Karte der schutzwürdigen Böden, 3. Auflage, GEOportal.NRW). Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfa-den für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“.</p>	<p>Zu b.2.) Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW sowie die „Sachtleben“ Bergbau-Verwaltungsgesellschaft wurden ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben (siehe Stellungnahmen T5 und T5-1).</p> <p>Zu c.1.) Im Umweltbericht werden in den verschiedenen Kapiteln (Bestandsaufnahme, Prognose etc.) Aussagen zum Schutzgut Boden / Altlasten getroffen. Im Hinblick auf die vollständige, langjährige Nutzung des gesamten Bereiches als Gewerbe- und Industriegelände sowie die damit ständig verbundenen Bodenveränderungen (vgl. auch die vorgefundenen Auffüllungen), ist davon auszugehen, dass eine Inanspruchnahme wertvoller Bodenbereiche nicht stattfindet. Während im Kernbereich des Gebietes bereits der Abbruch von Gebäuden (zuletzt die Gießerei) großräumig stattgefunden hat, ist das Plangebiet insbesondere entlang der Paffrather Straße, Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Jakobstraße sowie im rückwärtigen Bereich der Jakobstraße immer noch bebaut. Bei einem Großteil des Plangebietes handelt es sich um eine registrierte Altlastenfläche, die im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet und im Textteil unter Punkt B Kennzeichnungen mit entsprechenden Auflagen für die bauliche und sonstige Nutzung bzw. Entsorgung bei anfallendem Bodenaushub versehen ist. Eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Hierzu wird auf die Baurechte aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2114 – Neue Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße – verwiesen, der in Gänze ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festsetzt. Die zwischen diesem Bebauungsplan und dem vorhandenen Baumarkt verbleibenden</p>	ja

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
		c.2.) Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	<p>Flächen sind nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar. Da der neue Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße – im südlichen Bereich nunmehr ein Urbanes Gebiet (MU) und sowohl hier als auch teilweise im GE eine Grundflächenzahl von 0,6 vorsieht, ist bei Umsetzung der Planung von einem geringeren Eingriff auszugehen als nach bisherigem Recht.</p> <p>Zu c.2.) Große Teile des Plangebiets befinden sich auf einer Altlastenfläche. Ein Wiedereinbau des Oberbodens (Mutterbodens) ist hier möglich, sofern er vorab mit der Unteren Umweltschutzbehörde abgestimmt und durch diese genehmigt wurde. Im Textteil des Bebauungsplans werden unter Punkt B Kennzeichnungen entsprechende Vorgaben aufgenommen.</p>	<p>nein</p> <p>ja</p>
T 5	02.01.20	<p><i>Bezirksregierung Arnsberg, Postfach 44025 Dortmund</i></p> <p>Im Bereich des Plangebietes ist umfangreicher Altbergbau umgegangen bzw. nicht auszuschließen (Bergwerksfelder „Margaretha Josepha“, „Käthchen“ sowie „Maiblume“). Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Margaretha Josepha" ist die GEA Group Aktiengesellschaft, hier vertreten durch die Sachleben Bergbau Verwaltungs-GmbH, Wolbecke 1 in 57368 Lennestadt. Letzte Eigentümerin der Bergwerksfelder "Käthchen" und „Maiblume“ sind, soweit hier bekannt, nicht mehr erreichbar.</p> <p>Bergbauliche Einwirkungen (Senkung, Setzung, Tagesbruch) sind demnach nicht auszuschließen. Grubenbilder über den Bergbau liegen bei der BR Arnsberg nicht vor. Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen einen Sachverständigen hinzuzuziehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis mit Nennung der betroffenen Flurstücke und der Empfehlung einer Baugrunduntersuchung wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter Punkt D Hinweise aufgenommen. Die Bergwerkeigentümerin des Bergwerksfeldes „Margaretha Josepha“ wurde separat beteiligt (siehe auch T5-1).</p>	ja
	10.01.20			

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	ingeg. am bisherige			
T5-1	18.02.20	<i>Sachtleben, Bergbau Verwaltungsgesellschaft, PF 7005, 57358 Lennestadt</i>	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis mit Nennung der betroffenen Flurstücke und der Empfehlung einer Baugrunduntersuchung wurde in den Textteil des Bebauungsplans unter Punkt D Hinweise aufgenommen. (siehe auch T5)	ja
	21.02.20			
		<p>Es wird bestätigt, dass es im Bereich des Plangebietes tagesnah (unmittelbar unter der Tagesoberfläche) zwei nach Südosten einfallende Vererzungszonen gibt, denen in fünf Schürfen vor rund 150 Jahren nachgegraben worden ist. Es handelt sich dabei um unregelmäßige Nester in trichterförmigen Vertiefungen des Dolomits bzw. Elberfelder Kalksteins. Die Schürfe sind nach heutigem Kenntnisstand verfüllt und teilweise überbaut.</p> <p>Untertägiger Bergbau bzw. Grubenbaue sind in diesem Bereich nicht belegt bzw. nicht bekannt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu undokumentiertem, alten Abbau gekommen ist.</p> <p>Mit einer bergbaulichen Einwirkung im Bereich des Plangebietes ist nicht zu rechnen, sie kann jedoch aufgrund der vorhandenen Vererzungszonen nicht sicher ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, den Bereich der Erzzone sowie der historischen Schürfe im Rahmen einer Baugrunduntersuchung im Vorfeld zu sondieren, um Hohlräume sicher auszuschließen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Böden im Plangebiet aufgrund der Vererzungszonen geogen bedingt, wahrscheinlich Zink- und ggf. auch Bleierze enthalten.</p>		
T 6	09.01.20	<i>Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst)</i>	Wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans unter Punkt D Hinweise aufgenommen.	ja
	16.01.20			
		<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Kampfmitteluntersuchung wird daher empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, ist das Gelände auf das Niveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit der zuständigen Behörde durchzuführen.</p>		

Stellungnahme				
Lfd. Nr.	vom	Inhalt in Kurzfassung und nach Themengruppen	Begründung zur Abwägung	berücksichtigt
	eingeg. am bisherige			
		Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugründeingriffe wird hingewiesen.		
T 7	16.01.20	<p><i>LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Straße 133, 53115 Bonn</i></p> <p>Bei Realisierung der Planung ist – bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdeingriffe – eine Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Bodendenkmalsubstanz (hier fossilreiche Riffkalke aus dem oberen Mitteldevon) zu erwarten. Dagegen bestehen Bedenken. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Denkmalschutzes – hier die Auswirkungen des Vorhabens auf paläontologische Bodendenkmäler (Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) mit dem sie umgebenden bzw. einschließenden Boden – zu ermitteln, zu bewerten, im Umweltbericht darzulegen und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Um die Belange angemessen zu berücksichtigen, ist die fachliche Begutachtung entstehender Aufschlüsse und die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Fossilfunden im Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen. Das LVR-Amt bittet daher zu gegebener Zeit um Vorlage der Baugenehmigungen über die Untere Denkmalbehörde zur Stellungnahme und folgende Festsetzung im Bebauungsplan als aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB: „Innerhalb der Umgrenzung des o.g. Bebauungsplanes sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst zulässig, wenn die bodendenkmalrechtlichen Belange in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege sichergestellt sind.“</p>	<p>Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist eine Abgrabung der erwähnten Riffkalke bereits in einem früheren Stadium der Industriegeschichte des Standortes (Fa. Köttgen) erfolgt. Wenn noch Riffkalke angetroffen werden, dann eher in den Randbereichen des Geltungsbereiches. Diese werden jedoch zum Großteil bereits baulich genutzt. Ein Eingriff in die angesprochenen Gesteinsformationen ist nicht zu erwarten, da die jetzige Planung vornehmlich in den aufgefüllten Bereichen errichtet wird. Im Rahmen der Altlastenuntersuchungen wurde eine Mächtigkeit der Auffüllungen bis zu 3,80m, vereinzelt bis zu 6,40m festgestellt.</p> <p>In den Textteil des Bebauungsplanes wird unter Punkt C Nachrichtliche Übernahme eine entsprechende Auflage aufgenommen, um die Belange der Bodendenkmalpflege im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (sog. „Baurecht auf Zeit“) kommt hier unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht in Betracht (Stichwort Unzulässigkeit einer „Bausperr“, Notwendigkeit der Festlegung einer Zwischennutzung etc.) bzw. stellt in diesem Fall nicht das richtige Instrument da; vielmehr geht es hier um die Berücksichtigung von nach anderen Gesetzen geltenden Vorschriften, hier (potentielle) Bodendenkmalsubstanz, gem. § 9 Abs. 6 BauGB.</p>	teilweise
	23.01.20			