

### **Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken des Naturschutzbundes, Ortsgruppe Bergneustadt vom 23.07.2007:**

Die Planungen zur Mischgebietsdarstellung/-ausweisung, südlich der Friedrich-Ebert-Straße, wird abgelehnt und soll weiterhin, bzw. ergänzend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Vorkommens der Herbstzeitlosen. Die vorgesehene Bebauung kann (sollte) im Bereich des Sondergebietes untergebracht werden. Die Mischgebietsfläche ist als "Grünfläche mit ökologischer Bedeutung" auszuweisen. Gleiches gilt für die mit "S" bezeichnete Fläche westlich der Straße.

### **Beschluss:**

Eine Unterbringung der vorgesehenen Bebauung nördlich der Friedrich-Ebert-Straße, in der Sonderbaufläche, ist, ohne das Konzept und das Projekt zu gefährden, nicht möglich. Der dort gelegene parkartige Bereich dient der Akademie als Event- und Parkraum sowie Veranstaltungsfläche. Zum Schutz des Vorkommens der Herbstzeitlosen wird auf die Mischgebietsfläche, die auf dieser Fläche besteht und die seit mindestens 1981 im Flächennutzungsplan der Stadt Bergneustadt rechtswirksam dargestellt ist, verzichtet. Bis auf die geringe Baufläche und die Stellplatzfläche, die südlich der Friedrich-Ebert-Straße bestehen bleiben soll, wird der gesamte südliche Bereich im Bebauungsplan dauerhaft durch die Festsetzung "Grünfläche mit ökologischer Bedeutung" geschützt. Insgesamt ist hier, gegenüber der jetzigen Sonderbauflächendarstellung, eine Zurücknahme von rd. 44 % an "Bauflächen", zugunsten naturschützender Festsetzungen, zu verzeichnen.

Die nördlich und westlich des Waldweges jetzt noch mit orange und "S" gekennzeichneten Flächen liegen außerhalb des Plangebietes und sind daher nicht Gegenstand des Verfahrens. Hier erfolgt aber eine Unterschutzstellung über den im Änderungsverfahren befindlichen Landschaftsplan. Die Anregungen und Bedenken werden in diesem Sinne abgewogen.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### **Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken des Aggerverbandes, vom 23.07.2007:**

Die Belange des § 90 a LWG NRW sollten Beachtung finden (Gewässerrandstreifen). Die Einhaltung eines Gewässerschutzstreifens von mindestens 5 m Breite, auf jeder Seite des Gewässers ab Böschungsoberkante, wird empfohlen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung, Erdanschüttung und intensiver Nutzung freizuhalten. Dies gilt auch für verrohrte Gewässerabschnitte. Geplante neue Überfahrten an vorhandenen offenen Siefen sollten möglichst als Brücken und nach den Vorgaben der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer hergestellt werden und in frühzeitiger Abstimmung mit dem Aggerverband erfolgen. Planungen bezüglich direkter Regenwasser-einleitungen in die umliegenden Gewässer sollten sich nach den Vorgaben des Merkblattes BWK M 3 orientieren.

### **Beschluss:**

Der Anregung einen Gewässerschutzstreifen von mindestens 5 m Breite auf jeder Seite des Gewässers, ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung, Erdanschüttung und intensiver Nutzung freizuhalten, wird grundsätzlich gefolgt.

In die Begründung wird eine entsprechende Formulierung für die öffentliche Auslegung eingearbeitet. Die gilt dann auch für verrohrte Gewässerabschnitte.

Ebenso wird der Anregung gefolgt, dass neue Überfahrten an vorhandenen offenen Siefen möglichst als Brücken und nach den Vorgaben der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in NRW zu erfolgen haben. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Aggerverband wird erfolgen.

Hinsichtlich der Zugangsmöglichkeiten für den Aggerverband zum jeweiligen Gewässer für Unterhaltungsarbeiten wird eine Formulierung in die Begründung eingearbeitet. Der Eigentümer wird u. U. mit dem Aggerverband eine vertragliche Regelung treffen, die eine solche Zugangsmöglichkeit zwischen den Beteiligten regelt.

Eine Festschreibung im Bauleitplanverfahren erfolgt nicht. Planungen bezüglich direkter Einleitungen von Regenwasser in die Gewässer erfolgen auf der Basis und unter Berücksichtigung des Merkblattes BWK M 3.

Das anfallende Niederschlagswasser wird der städtischen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### **Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 26.07.2007:**

Die Stellungnahme ist aufgeteilt in Aussagen zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplanentwurf Nr. 54.

Zur Flächenutzungsplanänderung wird auf die zukünftigen durch die Planung hervorgerufenen Gefahren durch Windwurf und Waldbrand sowie auf das Risiko einer möglichen Brandentstehung im Bereich des Neubauvorhabens mit dem Übergreifen auf den benachbarten Wald hingewiesen. Es wird um Anpassung der Geltungsbereiche zwischen Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan, insbesondere im nord-westlichen Bereich gebeten.

Es wird um Überprüfung gebeten, ob es noch richtig ist, dass die westlich des Änderungs-/Plangebietes gelegenen Waldflächen noch die Darstellung "Sonderbaufläche" haben.

Die im süd-östlichen Planbereich dargestellte gemischte Baufläche sollte hinsichtlich ihrer Notwendigkeit überprüft werden.

Auf die Schutzwürdigkeit des Bauauensbereiches mit der Vorwaldbestockung wird hingewiesen.

Zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfes wird hinsichtlich der ausgewiesenen Bauflächen auf die Einhaltung der Sicherheitsabstände von 35m zu Wald hingewiesen.

Hier kommt es sonst zu erheblichen Eingriffen in die nördlichen, östlichen und südöstlichen Waldbereiche, mit der Gefahr von Folgeschäden durch Windwurf in dem östlich angrenzenden Waldkomplex.

Auf die Darstellung/Festsetzung des Mischgebietes östlich der Fußwegeverbindung sollte verzichtet werden. Diese Fläche könnte dann (schon) als Wald-Gebäude-Sicherheitsabstandsfläche dienen und sollte als Waldrandgestaltung festgesetzt werden.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist noch die Inanspruchnahme von Wald zu bilanzieren.

Es ist eine Anpassung, ein Abgleich, zwischen der Karte 1 – Ausgangszustand- des landschaftspflegerischen Fachbeitrags und des Bebauungsplanes hinsichtlich der Darstellung von Waldflächen vorzunehmen, damit hier eine Deckungsgleichheit mit den tatsächlichen Gegebenheiten entsteht.

Aus waldbaulicher Sicht sollten insbesondere im süd-östlichen Rand- und Außenbereich Fichten aus dem Bestand entnommen werden. Eine Wiederaufforstung mit Esche und Roterle, ergänzt mit Strauchpflanzungen, wird favorisiert.

### **Beschluss:**

Aufgrund der Planung für die Ergänzung der Bebauung rückt der neue Baukörper näher an den Wald heran, insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Zur Vermeidung von Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist es hier erforderlich einen Wald-Gebäude-Sicherheitsabstand (in der Regel 35 m) zu schaffen, der im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens zwischen Bauherrn, Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land und Waldeigentümer zu besprechen und festzulegen ist.

Die angesprochene Deckungsgleichheit zwischen Flächennutzungsplanabgrenzung und Bebauungsplangrenzen wird hergestellt.

Die Frage der Ausweisung der westlich des Änderungs-/Plangebietes und zur Zeit noch als Sonderbaufläche dargestellte Waldfläche stellt sich in diesem Planaufstellungsverfahren (noch) nicht, da diese Fläche außerhalb der Geltungsbereiche liegt.

Dieser Punkt wird zu einem späteren Zeitpunkt, in einem anderen Änderungs-/Aufstellungsverfahren thematisiert werden.

Auf die Beibehaltung der im Flächennutzungsplan zur Zeit rechtswirksam dargestellten gemischten Baufläche am Ostrand des Plangebietes wird nicht mehr festgehalten. Diese Fläche wird als "Grünfläche mit ökologischer Bedeutung" dargestellt bzw. festgesetzt und erfüllt damit auch gleichzeitig die Funktion der Waldrandgestaltung und des erforderlichen Wald-Gebäude-Sicherheitsabstandes.

Ebenso wird die im Entwurf dargestellte gemischte Baufläche im nördlichen Planbereich (ehemaliges Gästehaus der Akademie, heute Privathaus) wieder zurückgenommen. Es würde hier eine planungsrechtliche Verfestigung der bestandgesicherten Bebauung erfolgen, die eine Ausuferung in die Landschaft und in das geschlossene Waldgebiet darstellt.

Die Bestandssicherung des Gebäudes ist auch über diese Festsetzung gewährleistet.

Angesichts dieser bisherigen Ausführungen wird eine Möglichkeit gesehen den Gefahren durch Windwurf und Waldbrand für die nördlichen, östlichen und südöstlichen Waldbereiche zu begegnen.

Die gewünschte Ergänzung der Bilanzierung von Waldinanspruchnahme im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird gefolgt. Der Fachbeitrag wird entsprechend ergänzt werden.

Die Waldbestände im südlichen Plangebiet (Karte 1 des LPB "Ausgangszustand") werden im Sinne des Freiraumschutzes und in Verbindung mit den umgrenzenden Offenlandstrukturen sowie der vorhandenen Siefen planungsrechtlich geschützt und als "private Grünfläche mit ökologischer Bedeutung" festgesetzt.

Die angesprochenen waldbaulichen Maßnahmen sollten nicht Gegenstand des Planverfahrens sein und direkt zwischen Regionalforstamt und dem Eigentümer besprochen und geklärt werden.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### **Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken der IHK Gummersbach, vom 01.08.2007:**

Die IHK weist darauf hin, dass die im Umweltbericht unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" vorgesehenen Auflagen (Lärmdämmung sowie Kapselung für den Lackierbereich) auch auf jeden Fall umgesetzt werden müssen, um Konfliktpotential mit den umgebenden vorhandenen Wohnnutzungen zu vermeiden.

### **Beschluss:**

Es wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darauf geachtet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Aussagen des Umweltberichtes auch eingehalten werden. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren wird nachzuweisen sein, dass die Anlagen des Bauherrn die entsprechenden Emissionswerte auch einhalten und somit bei der benachbarten Wohnbebauung die für sie geltenden Immissionswerte auch eingehalten werden. Gfls. ist dies durch ein Lärmgutachten im Einzelfall nachzuweisen.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### **Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken des Oberberg. Kreises vom 20.09.2007:**

Aus landschaftspflegerischer Sicht fordert der Oberberg. Kreis eine Konkretisierung der Planungsinhalte für die zu erstellende Umweltprüfung und den Umweltbericht.

Die einzelnen Punkte ergeben sich aus der Aufzählung im Schreiben.

Der Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde des Oberberg. Kreises hat in seiner Sitzung am 17.09.2007 das Planungsvorhaben beraten und für den Bereich nördlich der Friedrich-Ebert-Straße die Zustimmung erklärt.

Der südlich der Straße vorgesehenen Festsetzung von Bauflächen/überbaubaren Flächen hat er jedoch nicht zugestimmt.

Es wird eine erneute Standortprüfung und Verlagerung dieser Baufläche und damit der geplanten Gebäude in den Bereich nord-westlich oder nord-östlich des bestehenden Akademiegeländes angeregt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird auf die geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen zur

Niederschlagswasserbeseitigung und der Gewässerrandstreifen bzw. -abstände hingewiesen.

Aus brandschutzrechtlicher Sicht wird auf die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen für die Bereiche der Zufahrtsregelung und der Löschwasserversorgung verwiesen.

### **Beschluss:**

Der Anregung des Kreises auf Konkretisierung der Planungsinhalte wird wie folgt nachgekommen:

- 1.) Das Baufenster/die überbaubare Fläche südlich der Friedrich-Ebert-Straße wird , zur langfristigen Sicherung des Vorkommens der Herbstzeitlosen, verkleinert, d.h. im Bereich des Vorkommens wird die überbaubare Fläche zurückgenommen und die Fläche als "Grünfläche mit ökologischer Bedeutung" festgesetzt.
- 2.) Mit dem Eigentümer wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine vertragliche Regelung abgeschlossen, die Maßnahmen und Bewirtschaftungsregelungen zur Sicherung des Herbstzeitlosenbestandes sowie zur Freihaltung und ökologischen Aufwertung des Talraumes als ökologische Ausgleichsfläche, einschl. verbindlicher Regelungen zur künftigen Sicherung und Unterhaltung der Flächen durch den Vorhabenträger, beinhaltet.
- 3.) Ob Maßnahmen für eine weitere Entwicklung der Herbstzeitlosen im Talraum überhaupt umsetzbar sind und greifen werden, kann zur Zeit nicht abschließend beantwortet werden. Dieses Thema ist und kann auch nicht Gegenstand des Planverfahrens sein. Im Talauenbereich wird zur langfristigen Sicherung dieses Bereiches "Grünfläche mit ökologischer Bedeutung" festgesetzt. Maßnahmen innerhalb dieser Fläche setzt der Bebauungsplan im Einzelnen nicht fest. Es sollte mit dem Vorhabenträger diesbezüglich versucht werden eine vertragliche Regelung abzuschließen.
- 4.) Die angeregten Schutzmaßnahmen für wertvolle Bereiche, während der Bauphase, werden durchgeführt/vorgenommen.

Der Hinweis aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen. Die geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und der Sicherung der Gewässerrandstreifen/-abstände werden beachtet. Der Aggerverband hat eine gleichlautende Anregung vorgetragen.

Der Hinweis auf die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen für die Bereiche der Zufahrtsregelung und der Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird dieser Punkt inhaltlich ohnehin noch konkretisiert werden müssen.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### **Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken des Rhein. Amtes für, Bodendenkmalpflege vom 07.09.2007:**

Das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege kann zur Zeit keine konkreten Aussagen darüber machen, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann. Daher können derzeit keine Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut für den Umweltbericht oder die Abwägung abgegeben werden. Ein entsprechender Hinweis soll in den Umweltbericht aufgenommen werden.

Um bei der Planrealisierung archäologisches Kulturgut zu schützen und die Möglichkeit der Untersuchung einzuräumen soll folgender Hinweis in die Begründung aufgenommen werden:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis bzw. der Anregung wird gefolgt.

Der o.g. Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat folgenden

#### **Beschluss:**

1. Der Rat der Stadt Bergneustadt beschließt, nachdem das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB abgeschlossen worden ist, unter Berücksichtigung der vorab gefassten Einzelbeschlüsse zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken (Ifd. Nrn. 1 – 6), die öffentliche Auslegung der beigefügten Planentwürfe (29. Flächennutzungsplanänderung – Stand 18.10.2007 – und Bebauungsplan - Stand 18.10.2007), einschl. der Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung (Stand 18.10.2007) gem. § 5 Abs. 5 BauGB und zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB (Stand 18.10.2007), einschl. Umweltberichte (Stand 08.11.2007) sowie der textl. Festsetzungen (Stand: 18.10.2007) und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Stand: 22.10.2007) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.