ANLAGE 2.3

VEP 5254 – SCHLOSS BENSBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

Vorhabenträger:
Aachener und Münchener Lebensversicherung AG, Aachen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage

2. Anlaß und Ziel der Planung

3. Planungsrahmenbedingungen

3.1 Planaufstellung

3.2 Plangebiet

3.3 Bestehende Planungen

4. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

4.1 Realnutzung

4.2 Denkmalpflege

4.3 Räumliches Umfeld

4.4 Erschließungsanlagen

4.5 Natur und Landschaft

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele/Beschreibung der Planungsinhalte
5.1.1 Grünfläche "Park"
5.1.2 Grünfläche „Waldspielplatz"
5.1.3 Vorhabenbezogenes Baugebiet I
5.1.4 Vorhabenbezogenes Baugebiet II
5.1.5 Vorhabenbezogenes Baugebiet III

5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW
5.2.1 Art der baulichen Nutzung
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
5.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
5.2.4 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
5.2.5 Flächen für sonstige Nebenanlagen
5.2.6 Verkehrsflächen / Geh- und Fahrrechte
5.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.3 Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

5.4 Hinweise

6. Umweltverträglichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Belange von Natur und Landschaft

6.2 Verkehr

6.3 Schadstoff- und Lärmimmissionsschutz

6.4 Altlasten

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung von öffentlicher Bedeutung
7.1.1 Wasserversorgung
7.1.2 Elektroversorgung
7.1.2.1 Kabeltrassen
7.1.2.2 Trafostation Ritzenberg

7.2 Interne Erschließung

8. Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

8.2 Kosten

1. Rechtsgrundlage

Gesetzliche Grundlage zur Aufstellung des VEP 5254 – Schloß Bensberg – ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (§12 Vorhaben- und Erschließungsplan).

Obwohl nach § 12 Absatz 3 Satz 2 Hs. 1 BauGB die Kommune im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zugehörigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, werden bei der Aufstellung des VEP 5254 – Schloß Bensberg - weitestgehend deren Inhalte bzw. Vorgaben berücksichtigt.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Mit Notarvertrag vom 17.09.1997 hat die Aachener und Münchener Lebensversicherung AG, Robert-Schuman-Str. 51, 52066 Aachen, das Schloß Bensberg, einschließlich des ostwärts davon liegenden Schloßparkgeländes, erworben.

Das Schloß liegt außerhalb des Plangebietes und wird zu einem Hotel umgebaut.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßt das Gelände östlich des Schlosses.

Die Aachener und Münchener Lebensversicherung AG als Vorhabenträger beabsichtigt, auf diesem Gelände eine Wohnbebauung mit diverser Wohnnutzung inkl. Service-Wohnungen zu errichten.

Der Standort liegt im östlichen Zentrumsbereich des Bergisch Gladbacher Stadtteils Bensberg. Ein Bebauungsplan bestand für den Bereich „Schloß Bensberg" nicht.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, nach Rechtskraft des VEP 5254 das Gebiet möglichst bald zu bebauen. Die Planung und Realisierung des Vorhabens erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Bergisch Gladbach.

Die Planung dient dazu, das bestehende Wohnungsangebot in der Stadt Bergisch Gladbach durch ein qualitativ hochwertiges Angebot , sowohl im Wohnungsbau als auch in der Nutzung von Service-Wohnen, zu ergänzen.

Der Standort des Vorhabens „Schloß Bensberg" eignet sich für die Wohnbauentwicklung aufgrund

- der unmittelbaren Nähe zum Bensberger Stadtkern,
- der zentralen und attraktiven Lage innerhalb der bestehenden Bensberger Stadtstruktur,
- der optimalen Lage am Schloßpark,
- der Verfügbarkeit und gegenseitigen Inanspruchnahme der Einrichtungen des Hotels im Schloß und des Service-Wohnens durch alle Wohnarten,
- sowie der vorhandenen Erschließung.

Darüber hinaus werden der kommunale Versorgungsbereich Bensberg und, auf höherer Ebene, die zentrale Funktion der Stadt Bergisch Gladbach in der „Ballungsrandzone des Ballungskerns Köln-Leverkusen" gestärkt.

3. Planungsrahmenbedingungen

3.1 Planaufstellung

Der VEP 5254 - Schloß Bensberg - wird vom Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Bergisch Gladbach aufgestellt; ihm liegen der „Städtebauliche Entwurf" sowie der VEP-Entwurf vom 17.07.1998 und dessen Weiterentwicklung in diversen Planungsschritten zugrunde.

Der Vorhabenträger hatte eine Mehrfachbeauftragung von 11 Architekten durchgeführt und sich für den Städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros WJD, Köln, sowie im Nordteil des Schloßparks für das Konzept des Architekturbüros Prof. Wagner + Frings, Köln, entschieden. Die Städtebauliche Idee beider Konzepte ist entscheidend in den vorliegenden VEP eingeflossen.

Im bisherigen Aufstellungsverfahren wurde u. a. auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung - einschließlich der Bürgerversammlung am 21.04.1998 - durchgeführt. Die erste öffentliche Auslegung erfolgte gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 26.11.1998 in der Zeit vom 14.12.1998 bis 21.01.1999, eine zweite öffentliche Auslegung gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 18.03.1999 in der Zeit vom 21.04. bis 04.05.1999.

Der Vorhabenträger bzw. Planverfertiger haben die im Rahmen der Bürgeranhörung und Anhörung der relevanten Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Bedenken zum o.g. Städtebaulichen Entwurf und erneut aufgrund der beiden öffentlichen Auslegungen in die Erarbeitung des VEP 5254 - Schloß Bensberg - einbezogen. Insgesamt wurde durch den Vorhabenträger ein umfassender Abwägungs- und Abstimmungsprozeß, in besonderem auch mit den Vertretern der Stadt Bergisch Gladbach, durchgeführt, dessen Ergebnisse in das Planwerk eingeflossen sind.

Insgesamt besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan aus

- der Planzeichnung (Teil A),
- den Textlichen Festsetzungen (Teil B).

Ihm sind die vorliegende Begründung gemäß § 9 (8) BauGB sowie weitere Pläne beigefügt, die der Veranschaulichung dienen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Teil A und Teil B) des VEP 5254 - Schloß Bensberg – wird Bestandteil einer Satzung der Stadt Bergisch Gladbach. Zusätzlich werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen eines Durchführungsvertrages die Modalitäten, z.B. Fristen, Kosten und Ausgleichsmaßnahmen, der Realisierung des Vorhabens geregelt.

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens und Bekanntmachung der Satzung tritt diese in Kraft. Im Gebiet der Satzung ist dann ein Vorhaben zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung des VEP wurde von der Stadt Bergisch Gladbach der geltende Flächennutzungsplan geändert.

3.2 Plangebiet

Das Gebiet des VEP 5254 - Schloß Bensberg - liegt innerhalb des Stadtteiles Bensberg der Stadt Bergisch Gladbach und wird begrenzt:

- südlich durch die Kadettenstraße, Wipperfürther Straße und im südöstlichen Bereich durch lockere Einzelhausbebauung
- östlich durch Einzelhausbebauung (Schlehecken)

- nördlich durch die Jan-Wellem-Straße und den steil abfallenden und bewaldeten Hang zum Milchborntal sowie
- westlich durch das Schloß Bensberg.

Der weitaus größte Teil des Geltungsbereiches des VEP befand sich mit Erwerb vom Land Nordrhein-Westfalen im Eigentum des Investors. Der Erwerb weiterer Grundstücke zur Erweiterung bzw. Arrondierung war erforderlich, um die Planung durchzuführen und das Gelände ordnungsgemäß zu erschließen. Die zusätzlich erworbenen Grundstücke befanden sich im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach. Der Erwerb wurde über ein Grenzregelungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB durchgeführt.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist ca. 4,538 ha groß. Bis zum Sommer 1998 wurde sie vom Belgischen Staat als Schulgelände genutzt.

Gemäß Verlegeabkommen II, abgeschlossen am 01.02.1999, zwischen dem Vorhabenträger und dem Bund/OFD Köln einerseits und zwischen Bund/OFD und dem Belgischen Königreich andererseits, ist die Verlegung des Gymnasiums in das Schloß Venauen/Rösrath im Zeitraum vom 01.07.1999 bis 31.08.1999 vorgesehen.

3.3 Bestehende Planungen

Ein Erfordernis zur Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. vergleichbaren Satzungen bestand für das Plangebiet seitens der Stadt Bergisch Gladbach bislang nicht, da das Gesamtgelände seit Kriegsende vom Belgischen Staat genutzt wurde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach trug bislang inhaltlich der Nutzung als Schulfläche insofern Rechnung, als der westliche Bereich als „Sonderfläche" und der östliche Bereich als „Grünfläche" festgelegt war.

Der geänderte Flächennutzungsplan weist nunmehr für den Geltungsbereich des VEP folgende Nutzungen auf:

- „Mischgebiet" (das auch das Schloß selbst umfaßt)
  im südwestlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des VEP
- „Grünfläche" (Park) als Bindeglied zwischen dem o.g. Mischgebiet und
- „Wohnen"

Der VEP 5254 - Schloß Bensberg - berücksichtigt die planerischen Vorgaben der Flächennutzungsplanänderung und ist aus diesen entwickelt.

4. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

4.1 Realnutzung

Die Gesamtfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gegenwärtig – wie bereits erwähnt – im wesentlichen als Schulgelände des Belgischen Staates genutzt. Die Schule selbst besteht unter anderem aus mehreren Schulbauten als Zweckbauten, einer großen Turnhalle, aus Verwaltungsgebäuden, Parkierungsflächen sowie aus asphaltierten Schulhöfen.

Die o.g. Gebäude wurden nach der Aufgabe des Gesamtgeländes als Belgische Kaserne Mitte der 60er Jahre errichtet und sollen nunmehr wieder abgerissen bzw. abgebaut werden.

Das gesamte Gelände war bislang nicht der Öffentlichkeit, insbesondere den angrenzenden Anliegern, zugänglich.

Gemäß dem abgeschlossenen Verlegeabkommen II wird der vollständige Auszug des Belgischen Gymnasiums zum 31.08.1999 erfolgt sein.

Das gesamte Gelände hat derzeit nur in Teilbereichen Parkcharakter, der südwestliche Teil des Geltungsbereiches ist zwar frei von Bebauung; die hier vorhandenen Kleinsportfelder sind jedoch versiegelte Flächen.

Das Schloß selber wurde im 19. Jahrhundert zu einer Königlich-Preussischen Kadettenanstalt umgebaut, im Parkbereich erweitert und weist entsprechende Gebäude und Nutzungen auf, die derzeit auch im Geltungsbereich des VEP liegen.

Der Geltungsbereich des VEP 5254 – Schloß Bensberg – liegt über dem auf Blei,- Zink, Kupfer-, Eisenerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerkfeld „Blücher". Im Bereich des Plangebietes ist nach den Unterlagen des Landesoberbergamtes NRW kein Bergbau umgegangen.

4.2 Denkmalpflege

Die Gebäude, die Teile der Kadettenanstalt waren, sowie der von jeglicher Bebauung freigehaltene und durch alten Baumbestand geprägte Parkbereich sind in die Denkmalliste der Stadt Bergisch Gladbach eingetragen; im einzelnen sind dies im VEP-Geltungsbereich die Gebäude Waschhaus, Kesselhaus, Schwimmhalle, Gärtnerhaus sowie der Park.

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden nach Mitteilung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege durch die Vorhabenplanung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht tangiert.

4.3 Räumliches Umfeld

Aufgrund der innerstädtischen Lage im Stadtteil Bensberg ist der VEP-Geltungsbereich vorrangig von relativ aufgelockerter Wohnbebauung umgeben. Ausnahmen bzw. Besonderheiten sind:

- im Westen das Schloß,
- im Nordosten ein Waldstreifen,
- im Südosten im Rahmen gewerblicher Nutzung u.a. ein Gewerbehof und ein Hochwasserbehälter der BELKAW.

Die Bensberger Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

4.4 Erschließungsanlagen

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine öffentlichen Verkehrsanlagen. Es besteht ein internes privates Wegenetz, vorrangig für Fußgänger. Ein Teil der Wege ist so konzipiert, daß diese von langsam fahrenden Kraftfahrzeugen genutzt werden können.

Im Nordwesten verläuft die Jan-Wellem-Straße, im Süden die Wipperfürther Straße, der östliche Bereich ist an die Straße Schlehecken angeschlossen. Damit ist die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes gesichert.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen technischer Art sind in den umliegenden Gebieten bzw. Straßen vorhanden. Über das Areal führen zwei Wasserhaupttransportleitungen, mehrere Mittelspannungstransportleitungen zur öffentlichen Stromversorgung, Gasversorgungsleitungen mit Druckregelstation sowie Fernmeldeleitungen. Außerdem befindet sich auf dem Gelände eine Transformatorenstation.

4.5 Natur und Landschaft

Hinsichtlich einer detaillierten Bestandsaufnahme der landschaftspflegerischen Belange wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.
Die wesentlichen Aussagen bezüglich Bestand können wie folgt zusammengefaßt werden:

Das Schloßparkgelände liegt in einer Höhe von etwa 187 m ü. NN, auf einem Bergsporn des Bergischen Landes, oberhalb der Kölner Bucht.

Der östlich an das Schloß angrenzende, von altem Baumbestand geprägte „Schloßpark" stammt im wesentlichen aus dem 19. Jahrhundert und wurde in den 30er Jahren dieses Jahrhunderts im Rahmen des Schloßumbaues unter Dobisch überformt. Ein in der Mittelachse des Schlosses liegendes, schlichtes Rasenhypodrom ist als Bestandteil dieser Planung erhalten. Ansonsten handelt es sich bei dem preußischen Parkteil weniger um eine gartenkünstlerisch qualifizierte Anlage, sondern eher um eine Grünanlage, die um die verschiedenen Baulichkeiten der Kadettenanstalt herum gruppiert wurde und auch privat genutzte Gärten und Grabeland einschloß.

An den „Park" schließt das Schulgelände der Belgischen Streitkräfte im Norden und Osten an. Während die zu Schul- und Verwaltungsgebäuden umgenutzten Bauten der Kadettenanstalt vorwiegend von Rasenflächen umgeben sind, ist das Umfeld der neueren, kammartig angeordneten Schulgebäude sowie ein ausgedehnter Parkplatz im Osten vorwiegend asphaltiert. Im Südosten des Geländes liegt das sogenannte Kadettenwäldchen, gebildet aus Eichen- und Buchenbestand und einem südlich vorgelagerten Vorwaldgebüsch.

Den mit Abstand größten Teil des Geländes nehmen versiegelte, vegetationslose Freiflächen, Gebäudeflächen sowie zum Teil mit altem Baumbestand überstandener Scherrasen ein. Der Rest des Geländes teilt sich auf in relativ junge Gehölzbestände am Rande, einen verwilderten Garten, Trittpflanzengesellschaften, Mauerflurengesellschaften, Brachflächen westlich des Kadettenwäldchens und das Kadettenwäldchen selbst.

Im Nordosten wird das Planungsgebiet durch einen Hangwald in Richtung Milchborntal begrenzt.

Das Plangebiet hat eine durchschnittlich artenreiche Flora und ist weitgehend anthropogen beeinträchtigt. Vom Aussterben bedrohte, seltene und gefährdete Pflanzenarten können nicht nachgewiesen werden.

Bei der Biotoptypen-Bewertung erlangen hinsichtlich der Biotop- und Artenschutzfunktion das Kadettenwäldchen sowie einige sonstige Biotope eine hohe bis durchschnittliche Schutzwürdigkeit. Die meisten Gesellschaften sind aber aufgrund der relativ schnellen Wiederherstellbarkeit, des geringen Gefährdungsgrades und der relativen Häufigkeit als Biotoptypen nur von geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit.

Von hoher Schutzwürdigkeit ist der Altbaumbestand aus dem 18. und frühen 19. Jahrhundert (ca. 150 bis 200 Jahre) im Schloßpark und Kadettenwäldchen.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele/Beschreibung der Planungsinhalte

Das Schloß Bensberg liegt auf einem Bergkamm erhaben über der Stadt Bensberg und bildet einen über die Baumsilhouette hinausragenden weithin markanten Orientierungspunkt in der Landschaft. Die gesamte Anlage wird durch drei wesentliche Elemente bestimmt:

- das Schloß selbst mit seinen Nebengebäuden
- der durch Schloß, Schloßflügel, Vorderhäuser und Torhäuser gebildete Schloßplatz
- das hinter dem Schloß liegende, von alter Baumsubstanz und späteren Einbauten (siehe oben) geprägte Schloßparkareal.

Der VEP 5254 - Schloß Bensberg – umfaßt im wesentlichen den Bereich östlich des Schlosses.

Dieser Bereich wird im Augenblick geprägt durch:

- den eigentlichen, noch erhaltenen „Park" mit altem Gehölzbewuchs und asphaltierten Sportflächen,

- das nördlich des „Parks" liegende Areal mit Schwimmbad, Maschinenhaus und Waschhaus - alle Gebäude aus der Zeit der Kadettenanstalt - sowie dem durch die Belgier errichteten Kasino und Verwaltungsgebäude. Die Topographie wurde in diesem Geländeteil kaum verändert; jedoch blieb bis auf die Eichenreihe vor dem Schwimmbad kaum noch Baumbestand erhalten,

- das östlich des „Parks" liegende Areal mit den durch die Belgier errichteten Schul- und Nebengebäuden. Hierzu wurde stark in die vorhandene Topographie und den alten Baumbestand eingegriffen. Es entstanden planierte Flächen mit steilen Böschungen und Stützmauern. Vom alten Baumbestand des Kadettenwäldchens blieb nur die Mittelachse mit den bis zu 150 Jahre alten Eichen und Buchen erhalten. Diese prägen auch heute noch die Silhouette des Geländes. Im südöstlichen Bereich bildete sich zudem durch Selbstaussaat ein Vorwaldgebüsch.

- den nordöstlichen Hangwald zum Milchborntal

Das Verhältnis von Schloß- zu Parkgröße ist, insbesondere durch die späteren Einbauten der belgischen Schule (Turnhalle, Kasino und diverse Schulgebäude), aus dem Gleichgewicht geraten.

Die Städtebauliche Gesamtkonzeption basiert auf einem Rückbau der überwiegend in der Nachkriegszeit errichteten Gebäude und versiegelten Außenflächen sowie auf einer Rückmodellierung des nordöstlichen Geländes in einen sanft nach Norden abfallenden Höhenrücken.

Im östlichen Areal reihen sich Einzelbaukörper in Form von Stadtvillen aneinander, die sich in ihrer linearen Struktur, der Topographie und dem vorhandenen Baumbestand sowie der umgebenden kleinteiligen Bebauungsstruktur anpassen (siehe Abbildungen 1 + 2). Zur angrenzenden Bebauung an der Jan-Wellem-Straße, zum Park und zur Straße Schlehecken erfolgt eine Abstaffelung der Gebäudehöhen bzw. Gebäudegrößen.

Der zukünftig für die Allgemeinheit zugängliche Park, fußläufig auch erreichbar vom Bensberger Stadtzentrum, wird in seiner Grundfläche vergrößert und wird als Grünfläche ausgewiesen.

Durch die neue gewählte Bebauungsstruktur erfolgt zudem eine fingerartige Verzahnung des Parks mit der privaten Grünfläche der „Stadtvillenbebauung". Dieser Effekt wird durch die Wegeführung und durch neue Pflanzungen gestärkt. Es entsteht ein direkter fußläufiger und visueller Bezug zwischen frei gehaltenem Park und Bebauung einerseits und zwischen Park und Schloß andererseits.

Die Vermeidung von baulichen Barrieren zwischen dem Schloßpark und dem die Wohnbebauung umgebenden Grün läßt ein Erleben des Parks bis an die östliche Grundstücksgrenze zu und ermöglicht so allen Anwohnern das unmittelbare „Wohnen im Schloßpark" (siehe Abbildung 4).

Es entsteht wieder eine große Parkanlage, die, auch im privaten Wohnbereich, nicht durch Stellplätze, Fahrwege oder private Gärten belastet wird. Das Fußwegesystem ist zu Zwecken der Notbefahrung, Anfahrung mit Möbelwagen etc. ausgebaut.

Der gesamte ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht, wobei die Zuwegungen über die Wipperfürther Straße, Jan-Wellem-Straße und Schlehecken erfolgen (siehe Abbildung 3).

Der erweiterte und von jeglicher Bebauung freigehaltene Schloßparkbereich wird im Norden durch drei Baukörper, die durch licht- und sichtdurchlässige Elemente verbunden sind, begrenzt. Diese ersetzen das abzureißende belgische Verwaltungsgebäude und bilden mit den in der Denkmalliste der Stadt Bergisch Gladbach eingetragenen Gebäuden den nördlichen Abschluß.

Die Treppenhäuser aller Wohngebäude sind an das Tiefgaragensystem angeschlossen; die Wohnhäuser können somit unterirdisch und trockenen Fußes erreicht werden. Tiefgaragen und Baukörper sind so angelegt, daß die wertvolle vorhandene Baumsubstanz kaum beeinträchtigt wird. Die Höhe der Baukörper liegt weit unter den Baumwipfeln, in der Regel auf der Höhe des größten Kronendurchmessers, so daß die prägende Baumsilhouette aus der Fernsicht gewahrt bleibt.

ABBILDUNGEN

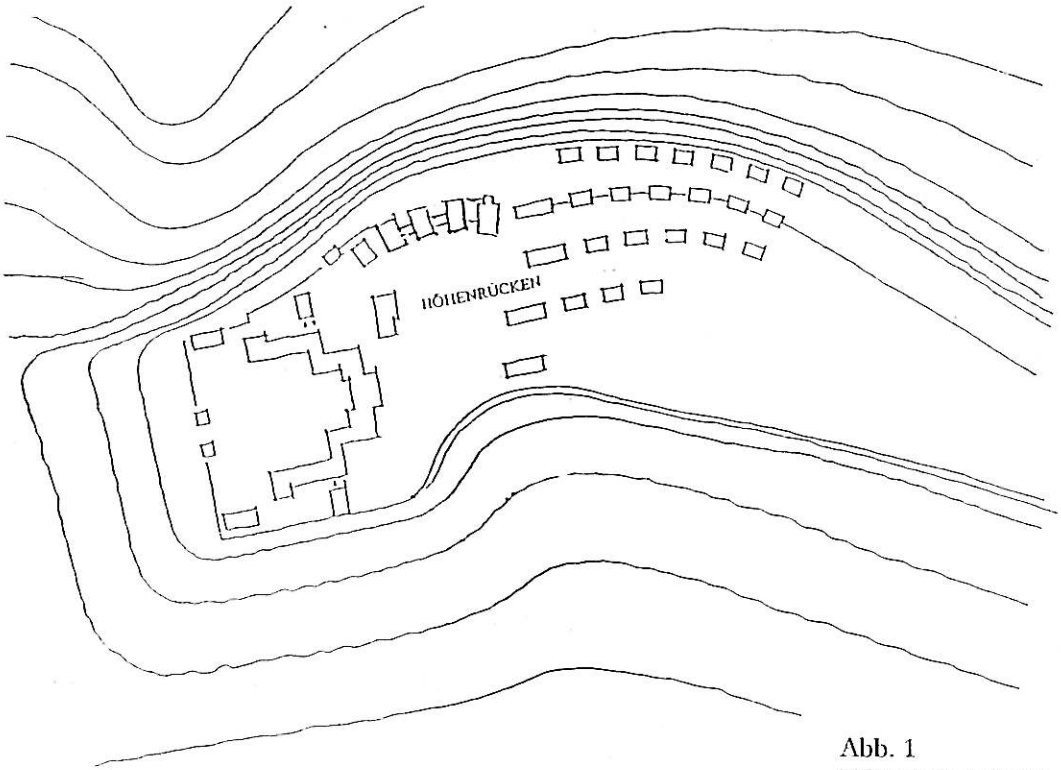


Abb. 1
TOPOGRAPHIE

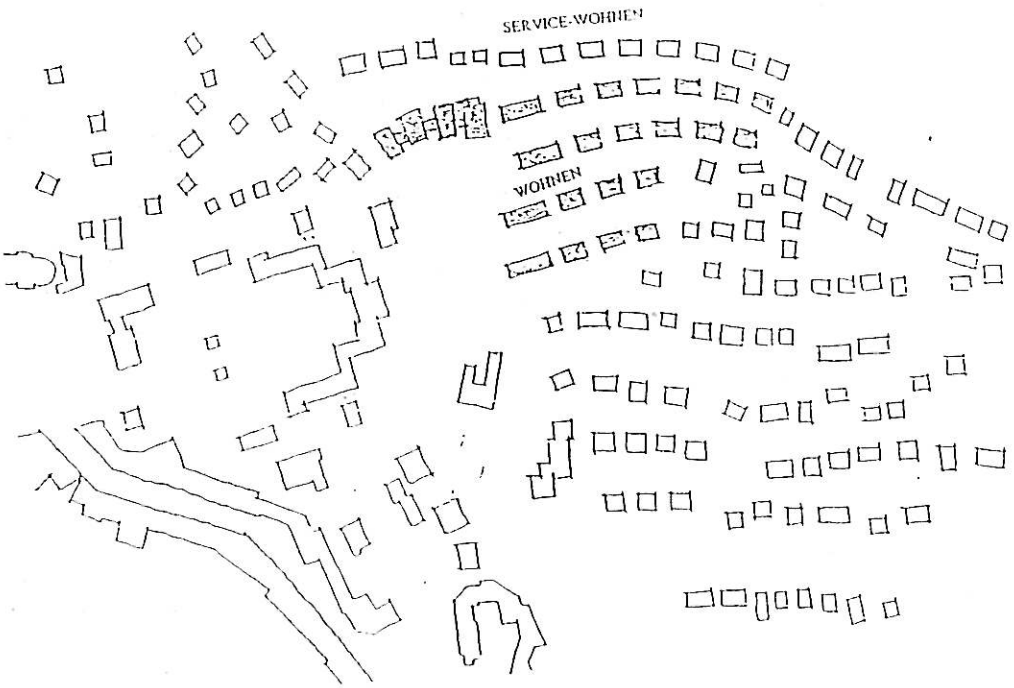


Abb. 2
BAUSTRUKTUR

ABBILDUNGEN

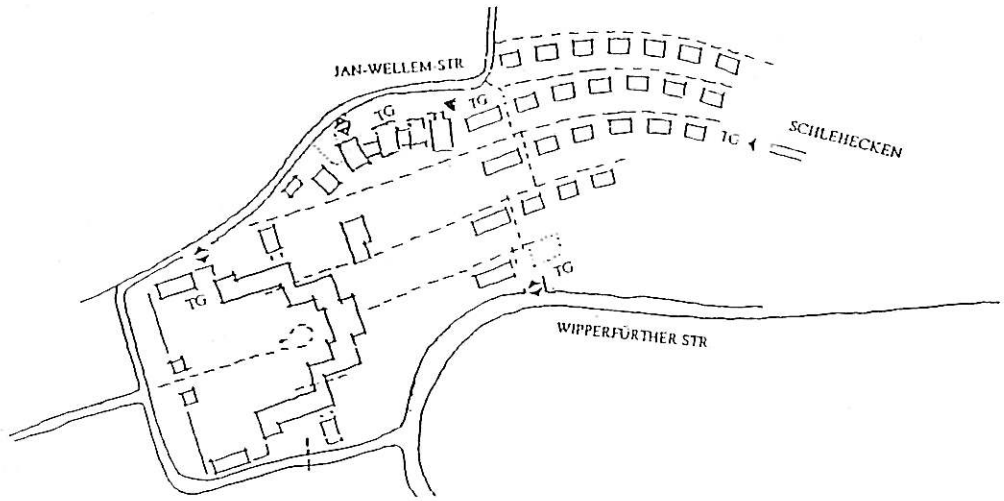


Abb. 3
VERKEHR

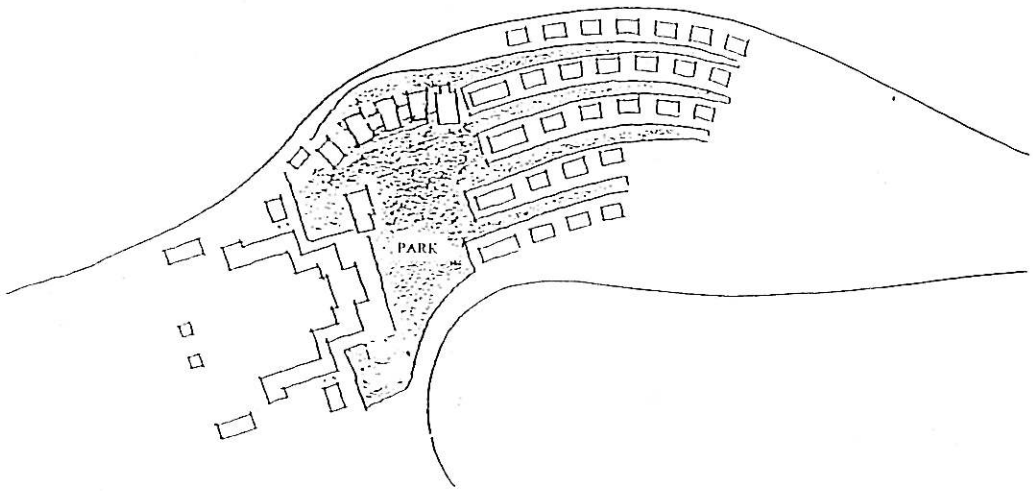


Abb. 4
GRÜNFLÄCHEN

Der Geltungsbereich des VEP teilt sich auf in:

- zwei Grünflächen,
- drei Vorhabenbezogene Baugebiete,
- den Waldstreifen im nordöstlichen Bereich,
- eine Fläche für öffentliche Elektro-Versorgung

5.1.1 Grünfläche „Schloßpark"

Dieses Gebiet entspricht weitgehend der Fläche des jetzt schon vorhandenen Parks östlich des Schlosses. Es wird geprägt durch alten Baumbestand, teilweise niedrige Gehölze und Scherrasen. Es wird ein Kinderspielplatz angelegt. Das schon vorhandene Wegenetz wird durch einen Rundweg ergänzt. Der Park wird über diverse Zuwegungen von der Wipperfürther Straße, von der Jan-Wellem-Straße und direkt am Schloß für die Allgemeinheit erschlossen, somit wird auch ein fußläufiger Bezug zum Bensberger Stadtzentrum hergestellt.

5.1.2 Grünfläche „Waldspielplatz"

Der Kinderspielplatz im östlichen Planbereich wird auch der Allgemeinheit zugänglich gemacht und ermöglicht Kindern im wohnungsnahen Umfeld naturbezogenes Spielen.

5.1.3 Vorhabenbezogenes Baugebiet I

Das Vorhabenbezogene Baugebiet I unterteilt sich in zwei Teilgebiete unterschiedlicher Wohnformen.

Das im Süden liegende Teilgebiet mit ca. 118 Wohnungen ist geprägt durch mehrgeschossige Stadtvillen mit zurückgesetztem Dach-/Staffelgeschoß mit Flachdach. Sie entsprechen in ihrer baulichen Form dem gehobenen Wohnungsbau. Sie folgen in linearer Anordnung der Topographie und dem alten Baumbestand. Der bestehende Park ist die wertvolle Grundlage, auf der sich die neuen Bauten entwickeln, so daß ein harmonisches Gesamtbild von Natur und Architektur entsteht.

Die Häuser unterscheiden sich durch verschiedene Typen. Den Haustypen werden wiederum unterschiedliche Wohnungstypen zugeordnet. Die längsten, in der Höhe durch ein Geschoß reduzierten Stadtvillen (Kopfbauten) bilden den Übergang vom Schloßpark zur „perlenkettenartig" aufgereihten Bebauung. Sie bilden den Auftakt der neuen Wohnbebauung, wobei sie aufgrund ihrer geringeren Höhe auch eine vermittelnde Rolle zwischen Park und Wohnbebauung spielen. Im mittleren Bereich wechseln sich verschiedene Haustypen mit gleicher Grundfläche ab; sie unterscheiden sich durch unterschiedliche Einschnitte der Loggien.

Im östlichen Teil, in Nähe der vorhandenen Wohnbebauung Schlehecken, kommt der kleinste Typ zur Ausführung. Er ist deutlich in der Grundfläche und Höhe gegenüber den übrigen Stadtvillen reduziert. So wird hier der nahtlose Übergang in die zum Teil kleinteiligere Bebauung im Wohngebiet Schlehecken garantiert. Die Baukörper besitzen kein Staffelgeschoß, und die Dachoberkantenhöhe entspricht der mittleren baulichen Höhe der Wohnbebauung im folgenden Straßenverlauf der Straße Schlehecken.

Alle Wohnungen im Wohngebiet werden in der Regel dreiseitig belichtet und belüftet. Sie bieten attraktive Blickbeziehungen auf Schloß und „Park". Jeder Wohnung ist mindestens ein Freibereich in Form von Loggia, Balkon oder Terrasse zugeordnet.

Durch die versetzte Anordnung der Baukörper werden zum einen diagonale Durchblicke durch das Baugebiet ermöglicht, so zum Beispiel ins Milchborntal, zum anderen wird dadurch jedem Baukörper eine Besonnung auch bei tiefstehender Wintersonne ermöglicht.

Das nördliche Teilgebiet wird ebenfalls durch dieselben städtebaulichen Grundsätze, wie sie für die südlich angrenzenden Wohngebiete gelten, bestimmt. Östlich des Schwimmbades sind ca. 52 Service-Wohnungen geplant, die in der Souterrain-/Kellergeschoßebene durch einen Wandel- und Kommunikationsbereich miteinander verbunden werden.

Als weitere bauliche Besonderheit entlang der „Waldschiene" werden in der Erdgeschoßebene gemeinschaftliche Eingangs- und Aufenthaltsbereiche geschaffen. Es sind eingeschossige, gläserne Pavillons, welche jeweils zwei Stadtvillen am Nordhang verbinden. Adresse und Eingang liegen zur Parkseite. Das durchgehende Städtebauliche Konzept mit Einzelbaukörpern und Durchblicksmöglichkeiten bleibt so gewahrt.

Der Baukörper unmittelbar am Schwimmbad und das Gebäude an der Straße Ritzenberg sind – wie auch die im Süden liegenden Kopfbauten - um ein Geschoß abgestuft, um sowohl zur baulichen Höhe des Schwimmbades als auch zur Wohnbebauung der Jan-Wellem-Straße zu vermitteln.

5.1.4 Vorhabenbezogenes Baugebiet II

Die Städtebauliche Grundidee für diesen nördlich des Schloßparks liegenden Bereich ist ebenso wie im östlichen Bereich von der Absicht geprägt, zwischen den in die Denkmalliste Bergisch Gladbach eingetragenen Gebäuden höhenmäßig zu vermitteln und den Landschaftsraum mit Licht und Grün durchfließen zu lassen.

Anstelle des bisher in Ost-West-Richtung verlaufenden Verwaltungsgebäudes werden neben den Bauten Waschhaus und Schwimmhalle zwei Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung plaziert und jeweils mit eingeschossigen gläsernen Hallen als Gelenk verbunden. Sie garantieren die optische Durchlässigkeit und die Blickbeziehung zur Landschaft als wesentliche Qualität der Lage.

Das Schwimmbad und das Waschhaus bleiben erhalten. Die beiden westlichen Neubauten sind zum „Park" hin zweigeschossig mit einem darüber liegenden zurückgesetzten Geschoß konzipiert. Dieses Gestaltungsprinzip gilt ebenfalls für den Umbau des Waschhauses, wo über den bestehenden Mauern wiederum ein zurückgesetztes Dachgeschoß geplant ist. Das Waschhaus stellt sich mit seiner jetzigen Form als unbefriedigend dar. Der bisherige Flachdachabschluß ist eher als Notdach anzusehen. Durch das zurückgesetzte Geschoß erfolgt eine harmonische Angleichung der Baukörper insgesamt an das Schwimmbad. Die Abstimmung erfolgte mit den Vertretern der Denkmalpflege.

Alle Dachgeschosse erhalten ein Walmdach mit leichter Neigung von ca. 8%, um wirksam zwischen den vorhandenen Gebäudeformen im Westen und Osten zu vermitteln.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist bestimmt durch den Bestand des vorhandenen Waschhauses und durch das Dach des Schwimmbades; hier erfolgt eine sorgfältige Abstimmung der Höhenentwicklung bis hin zu den Aufwärterhäusern im Westen.

Die Lage der neuen Residenzgebäude selbst wird bestimmt durch den Bestand der in die Denkmalliste eingetragenen Gebäude bzw. die städtebauliche Situation (Ensemble). Schwimmhalle und Waschhaus einerseits und die auch in die Denkmalliste eingetragenen Aufwärterhäuser sowie ein Eiskeller andererseits, die außerhalb des VEP-Geltungsbereiches liegen, aber vorrangig mit den Neubauten verbunden sind, bilden die architektonische Klammer bzw. die Fixpunkte für die Gesamtanlage der Residenz. Dies gilt sowohl in Ost-West- als auch Nord-Süd-Richtung, wobei die baurechtlich geforderten Abstandsflächen der Neubauten in Richtung Norden, zur Jan-Wellem-Straße, gewahrt sind. Diese Lage der neuen Baukörper bewirkt eine größere Parkfläche.

Nach Norden ergibt sich aus der vorgegebenen Topographie für die beiden Neubauten ein Souterraingeschoß. Der vorhandene Sockel der östlichen Altbauten (Waschhaus und Schwimmhalle) wird ebenfalls in die Nutzung einbezogen.

Das vorhandene Gelände südlich der Bebauung wird zum Teil herabgesetzt; ein weiteres Absenken ist aus innerorganisatorischen Gründen nicht mehr möglich. Jeweils auf Erdgeschoß- bzw. auf Souterrainhöhe ist ein Freibereich vorgesehen.

Der Zugang zu den ca. 34 Wohneinheiten mit zusätzlichen Pflegebetten erfolgt von Süden über die zwischen den beiden Neubauten gelegene gläserne Eingangshalle. Der Zugang zum alten Schwimmbad mit Gemeinschaftsnutzungen des Service-Wohnens erfolgt über ein gläsernes Zwischenstück zwischen Waschhaus und Schwimmbad und über das gläserne Treppenhaus an der Jan-Wellem-Straße, das eine neue Sicht- und Blickbeziehung zwischen Nord und Süd ermöglicht.

Unter dem Souterraingeschoß ist eine Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen vorgesehen, die von der Jan-Wellem-Straße über eine einbahnige Zufahrt mit Einfädelungsspur erschlossen wird, ampelgesteuert mit Vorrang für Einfahrende. Im westlichen Neubau, noch unterhalb der Tiefgarage, ist die zentrale Heizungsanlage für den gesamten Bereich Schloß Bensberg geplant. Ein Kaminblock soll von hier aus in der Mitte des Gebäudeabschnittes über Dach geführt werden.

5.1.5 Vorhabenbezogenes Baugebiet III:

Im südöstlichen Vorbereich des Schlosses ist die unterirdische Errichtung des für den Beherbergungsbetrieb im Schloß Bensberg erforderlichen Wellness-Bereiches vorgesehen. Das anfangs vom Invertor ins Auge gefaßte Planungsziel, an dieser Stelle oberirdisch eine Kapelle zu errichten, entfällt. Es besteht eine funktionale Zuordnung dieser Fläche zum Hotel.

Oberirdisch ist eine gärtnerische Gestaltung vorgesehen; diese Fläche ist ebenfalls dem Hotel zugeordnet. Die Zugänglichkeit der Schloßparkfläche vom Schloß aus wird durch die Belegung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit auf dem Vorhabenbezogenen Baugebiet III gewährleistet.

Die Beschränkung auf bauliche Maßnahmen, die unterhalb der Geländehöhe von ca. 184 m ü.NN liegen, und der damit einhergehende Verzicht auf die Errichtung oberirdischer Bauwerke ermöglicht die freie Sicht auf das Schloß von südöstlicher Seite. Um eine vollständige Freistellung des Schlosses an dieser Stelle zu erreichen, ist der Rückbau des noch bestehenden Werkstattgebäudes und des alten Gärtnerhauses erforderlich.

5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen werden – wie oben schon angesprochen - drei verschiedene Vorhabenbezogene Baugebiete, zwei Grünflächen, eine Fläche für Wald sowie eine Fläche für öffentliche Elektro-Versorgung ausgewiesen.

Die einzelnen Nutzungen der Gebiete werden im folgenden beschrieben:

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

- Vorhabenbezogenes Baugebiet I:
  Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gebietes ist textlich festgesetzt und entwickelt sich aus der Festsetzung des Flächennutzungsplanes („Wohnfläche"). Sie entspricht weitgehend derjenigen eines „Allgemeinen Wohngebietes".

- Vorhabenbezogenes Baugebiet II:
  Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gebietes ist textlich festgesetzt und entwickelt sich aus der Festsetzung des Flächennutzungsplanes („Gemischte Baufläche"). Sie entspricht weitgehend derjenigen eines „Mischgebietes".

- Vorhabenbezogenes Baugebiet III:
  Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gebietes ist textlich festgesetzt und entwickelt sich aus der Festsetzung des Flächennutzungsplanes („Gemischte Baufläche"). Die Nutzung ist typisch mischgebietsartig.

- Grünflächen, öffentlich zugänglich:
  Die beiden Gebiete entwickeln sich aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes; der Schloßpark mit Kinderspielplatz aus der Festsetzung „Grünfläche", der Waldspielplatz aus der Festsetzung „Wohnen". Diese Flächen bleiben im Besitz und Eigentum des Vorhabenträgers. Die öffentliche Zugänglichkeit wird durch den Vorhabenträger gewährleistet. Ihm obliegen Erhalt, Pflege und Verkehrssicherungspflicht. Es erfolgt keine öffentlich – rechtliche Widmung. Die Festsetzung als Parkanlage begründet sich aus dem vorhandenen erhaltenswerten alten Baumbestand. Der Park unterstützt die einzigartige Situation des Schlosses und stellt für das Umfeld eine erhebliche Bereicherung dar. Die Festsetzung der Spielplätze resultiert aus der Wohnnutzung im Plangebiet und den angrenzenden Wohnnutzungen. Die Kinderspielplätze decken im Hinblick auf ihre Flächendimension den Bedarf, der durch das Vorhaben ausgelöst wird. Die Standorte sind mit den Gutachtern und den zuständigen städtischen Ämtern abgestimmt. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung.

- Fläche für Wald:
  Die Festsetzung entspricht der bestehenden Nutzung.

- Fläche für die öffentliche Elektro-Versorgung:
  Diese Fläche wird festgesetzt, da die im Vorhabengebiet vorhandene Trafostation der BELKAW aufgrund des Vorhabens im nächsten Umkreis des bisherigen Standortes verlegt werden muß. Sie dient der Versorgung des Wohngebietes außerhalb des VEP-Geltungsbereiches und ist bisher nicht dinglich gesichert. Dies soll mit der Ausweisung der Fläche ermöglicht werden. Aus städtebaulicher und organisatorisch-technischer Sicht und auch nach eingehender Abwägung der ökologischen Belange bietet sich der Standort direkt an der Straße „Ritzenberg", im Bereich des Ritzenberg-Waldes an. Aus Gründen des Anwohnerschutzes und städtebaulicher und landschaftspflegerischer Gründe wird die Trafo-Station unterirdisch untergebracht.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Vorhabenbezogenen Baugebiete durch Festlegung von GRZ, Baulinien und / oder Baugrenzen sowie Höhenkoten, bezogen auf ü.NN, festgelegt.

Die GRZ wird je nach Baugebiet und damit verbundener Nutzung unterschiedlich festgelegt. Sie regelt die oberirdisch überbaubare Grundfläche in Anlehnung an den § 17 BauNVO. Unterhalb der Geländeoberfläche der Vorhabenbezogenen Baugebiete I, II und III wird einheitlich die GRZ 0,8 festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, dem damit verbundenen Schutz des bestehenden alten Baumbestandes sowie der landschaftspflegerischen Weiterentwicklung ist eine flächenmäßig aufwendige Tiefgarage nötig (hoher Verkehrsflächenanteil). Diese wäre mit der nach BauNVO möglichen 50 %igen Überschreitung der GRZ nicht überall abgedeckt.

Durch die Festsetzung der Baulinien kann die genaue Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfes im Hinblick auf die Einordnung in das Landschafts- und Ortsbild und den Erhalt des alten Baumbestands, auf die Kleinteiligkeit und die Einfügung in die umgebende Siedlungsstruktur sowie insbesondere die hohe Wohnqualität garantiert werden. Um die höhenmäßige Abstaffelung, die zur Auflockerung der Baukörper städtebaulich erwünscht ist, zu sichern, werden gesonderte Baulinien bzw. Baugrenzen für die Dachgeschosse festgesetzt.

Die nachbarschaftsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zu Grundstücken außerhalb des VEP-Geltungsbereiches werden bei der Festsetzung von Baulinien für Neubauten eingehalten. Damit wird den Belangen der Anwohner im Hinblick auf Belichtung und Belüftung sowie Sozialabstand gemäß den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen. Darüber hinaus ist eine Beeinträchtigung der gesamten Wohnverhältnisse nicht erkennbar.

Die Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt; Zufahrtswege und Abstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Durch die Festsetzung der zwingend vorgegebenen Höhenkoten ü.NN für die Baukörper bzw. Bauteile wird eine bauliche Obergrenze genauer definiert als über eine Festsetzung der Geschossigkeit. Ansonsten wäre bei einer möglicherweise größer gewählten Geschoßhöhe eine deutlich höhere Kubatur möglich. Aus diesem Grund werden auch die Dachformen festgesetzt.

Da das Gelände in Bereichen modelliert wird und um den Bezugspunkt für die Baukörperhöhe bei der Abstandsflächenbestimmung zu erhalten, werden zudem Höhenlinien mit Angabe der Höhe ü.NN festgesetzt.

Unterirdische Bauwerke werden durch unterirdische Baugrenzen festgesetzt. Abweichungen sind im Rahmen der Textlichen Festsetzungen möglich. Die Festsetzung erfolgt zum Schutz der bestehenden Bäume und zur Sicherung von Standorten für tiefwurzelnde Neuanpflanzungen. Gleichzeitig wird dadurch die maximale unterirdische versiegelte Fläche für die Ausgleichsbilanzierung festgesetzt. Es wird auch die Schaffung der erforderlichen Stellplätze sichergestellt, die unterirdisch anzulegen sind, um den Parkcharakter zu entwickeln. Im Vorhabenbezogenen Baugebiet III dient die Festsetzung der unterirdischen Baugrenze der Freistellung des Schlosses.

Zu den Einzelfestsetzungen für die Baugebiete:

- Vorhabenbezogenes Baugebiet I:
  Die Festsetzung der GRZ = 0,4 sowie die Festsetzung der Baulinien, Baugrenzen, Bauhöhen, und Höhenlinien erfolgen in Übereinstimmung mit der BauNVO und der BauONW § 6 (15) und (16).

- Vorhabenbezogenes Baugebiet II:
  Die Festsetzung der GRZ = 0,6 resultiert aus dem teilweise mit Grenzbebauung ausgeführtem Altbaubestand. Die Festsetzung der Baulinien, Baugrenzen, Bauhöhen und Höhenlinien erfolgen in Übereinstimmung mit der BauNVO und der BauONW § 6 (15) und (16). Sie wurden mit der Denkmalpflege abgestimmt.

- Vorhabenbezogenes Baugebiet III:
  Das städtebauliche Ziel ist, die freie Sicht auf das Schloß zu gewährleisten. Deswegen sind nur Bauwerke bis zu der festgesetzten Höhe zulässig. Die Geländehöhe entspricht dem jetzigen Bestand.

5.2.3. <u>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>

Grundsätzlich sind die im Plan (Teil A) ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen für oberirdische Bebauung mit entsprechender planerischer Konsequenz und bei der Bauausführung einzuhalten.
Im übrigen wird auf die Begründung zu 5.2.2. verwiesen.

Um dem Ziel einer differenziert gestalteten Architektur zu entsprechen, sind geringfügige Abweichungen – in Anlehnung an die BauONW bzw. BauNVO – möglich. Die differenziert gestaltete Architektur soll sich im besonderen durch Vor- und Rücksprünge, durch eine abwechslungsreiche, aufgelockerte Fassade, durch zurückgesetzte Dachgeschosse und mannigfaltigen Einsatz untergeordneter Bauteile darstellen. Gerade durch das gezielte Einsetzen von Balkonen, Loggien und Terrassen wird eine Verkleinerung der Baumasse und eine deutliche Reduktion des baulichen Erscheinungsbildes bewirkt.

5.2.4 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Der gesamte ruhende Verkehr des VEP-Geltungsbereiches wird in zwei Tiefgaragen untergebracht.

Die Tiefgarage des Vorhabenbezogenen Baugebietes I enthält ca. 270 Stellplätze, die Tiefgarage des Vorhabenbezogenen Baugebietes II enthält ca. 50 Stellplätze.

Oberirdisch werden prinzipiell keine Stellplätze vorgesehen; nur im Bereich der Vorfahrt - westlich der alten Schwimmhalle – ist eine Zone für Kurz-Parker (Taxen, Krankenwagen usw.) eingeplant. Alle Besucherstellplätze befinden sich im inneren Bereich der östlichen Tiefgarage.

Diese Festsetzungen begründen sich in den städtebaulichen und landschaftspflegerischen Zielvorstellungen. Der Charakter des „Parks" soll weiterentwickelt werden und in die Wohnbebauung hineinwirken, der alte Baumbestand soll geschont, die Qualität eines „Wohnens im Park" soll damit garantiert werden.

Im VEP werden die Tiefgaragen durch unterirdische Baugrenzen festgesetzt. Veränderungen sind im Rahmen der Textlichen Festsetzung (Teil B) unter Schutz des Altbaumbestandes möglich. Im östlichen V+E-Plangebiet verbindet das Tiefgaragensystem als eine gemeinsame bauliche Anlage die Gebäude des Vorhabenbezogenen Baugebietes I. Die Regelung der Verkehrsströme insgesamt sowie die Festsetzung der Ein- und Ausfahrten beider Tiefgaragen erfolgen nach vorgelegtem Verkehrsgutachten mit Ergänzungen sowie in Abstimmung mit den Verkehrsplanern der Stadt Bergisch Gladbach.

5.2.5 Flächen für sonstige Nebenanlagen

Es werden vier Flächen für die Abholung des Mülls vorgesehen. Die Standorte und Größen sind mit dem Amt für Abfallwirtschaft abgestimmt. Das Müllkonzept sieht eine Sammlung des Mülls in der Tiefgarage vor (separate Räume). An den Tagen der Abholung durch die Entsorger werden die Container durch die Hausverwaltung an den Abholstellen bereitgestellt. Eine ober- aber auch unterirdische Befahrung der Anlage durch Müllfahrzeuge ist nicht notwendig.

Unterirdische Anlagen werden durch unterirdische Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen sind im Rahmen der Textlichen Festsetzungen (Teil B) möglich.

5.2.6 Verkehrsflächen/Geh- und Fahrrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches des VEP bestehen keine öffentlichen Verkehrsflächen.

Die oberirdischen Wege werden nur als Fußwege angelegt. Sie werden zu Zwecken der Notbefahrung durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge – wo erforderlich - in ausreichender Breite befestigt. Ebenso werden in Abstimmung mit der Feuerwehr die notwendigen Aufstellflächen angelegt (z.B. durch Rasenpflaster oder Schotterrasen).

Nur die Zufahrten der Tiefgaragen werden mit entsprechendem Untergrund und Belag straßenmäßig befestigt.

Fuß- und Fahrwege sind mit Geh- bzw. Geh- und Fahrrecht belegt; die Zugänglichkeit der einzelnen Gebäude ist somit gesichert. Die Erreichbarkeit des Schloßparks und der Kinderspielplätze wird durch Gehrechte für die Allgemeinheit gesichert.

5.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Dem bestehenden Defizit der naturnahen Lebensräume in besiedelten Bereichen – so auch innerhalb des Stadtteils Bensberg – ist durch eine Vernetzung von Biotopen entgegenzuwirken. Zwischen Siedlung und offenem Landschaftsraum ist der Artenaustausch zu sichern. Wesentlich ist die Vernetzung der landschaftlichen Biotopstrukturen mit denen des Plangebietes sowie der Schutz des vorhandenen Baumbestandes. Der nicht zu vermeidende Verlust von Biotopstrukturen wird im Plangebiet ausgeglichen. Für den Verlust von Waldflächen am Hang zum Milchborntal erfolgt eine forstwirtschaftliche Kompensation.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des VEP werden drei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1), Nr. 20 und 25, BauGB ausgewiesen:

- Das östliche Kadettenwäldchen (Plankennzeichnung S1) markiert die Kuppe als höchsten Punkt des Schloßparkareals und ist ein Restbestand des früher bis fast an das Schloß heranreichenden Waldes. Sowohl der Altbaumbestand als auch die Vorwaldgebüsche, die gemeinsam das Kadettenwäldchen bilden, sind als naturnaher Laubwald ein wertvoller Biotopkomplex und sollen dementsprechend dauerhaft geschützt und durch Auslichtung und ergänzende Neupflanzung zu einem möglichst naturnahen Eichen-Buchen-Hain entwickelt werden, der sich in die übrige Planung des Schloßparks integriert.

  Trotz der insgesamt hohen Wertigkeit des Kadettenwäldchens lassen sich Teilbereiche differenzieren, so daß die Einrichtung eines Waldspielplatzes im Vorwaldgebüsch ermöglicht wird.

- Der Parkcharakter des Bereiches zwischen Schloß und neuer Bebauung (Plankennzeichnung S2), geprägt von den alten Bäumen, den weiten Rasenflächen und in der im Süden liegenden hypodromförmigen Rasenterrasse, wird erhalten bleiben und sinnvoll ergänzt.

  Durch die Öffnung des über Jahrzehnte für die Allgemeinheit nicht zugänglichen Schloßparks wird ein wesentlicher Beitrag zur Erhöhung des Freizeitwertes geleistet. Der Park hat durch seinen attraktiven Charakter, durch die Zugehörigkeit zum historischen Ensemble von Schloß Bensberg und die schöne Aussicht einen hohen Wert für die Naherholung. Da dieser Park der Allgemeinheit zugänglich gemacht wird, wird das bislang schon vorhandene Wegenetz ergänzt um einen Rundgang sowie um Anbindungen an das Schloß, an die Wipperfürther Straße und an die Jan-Wellem-Straße. Ferner wird ein Kinderspielplatz eingerichtet.

- Der im Norden liegende, an die Bebauung angrenzende Hangwald (Plankennzeichnung S3) wird unter Förderung geeigneter Baumarten durchlichtet und geläutert und mit standortgerechten bodenständigen Arten ergänzt. Er soll in Richtung eines mehrstufigen Laubwaldes entwickelt werden.

  Es erfolgt keine umfassende forstwirtschaftliche Abholzung, da hierdurch ein hoher Verlust für das Landschaftsbild, das Biotoppotential und die Vernetzung zwischen Landschaft und Stadt entstehen würde. Ferner könnte durch den zeitweiligen Verlust des Wurzelwerks eine Beeinträchtigung in bezug auf die Hangsicherung auftreten.

Durch die geplante Bebauung zum Hang am Milchborntal und die Verlegung der Trafostation der BELKAW wird Wald in Anspruch genommen, der als Wald gemäß § 1 Landesforstgesetz und § 2 Bundeswaldgesetz eingestuft wird. Dieser Eingriff ist in der landschaftspflegerischen Ausgleichsberechnung berücksichtigt.

Darüber hinaus ist ein Ausgleich durch Zahlung eines Ersatzgeldes zur zweckgebundenen Verwendung an das Staatliche Forstamt vorgesehen. Dies wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

Neben den o.g. und ausgewiesenen „S-Flächen" werden in der Planzeichnung weitere Einzelbäume dargestellt. Es handelt sich um schützenswerte Bäume, die durch ihre Schönheit, Eigenart oder ihr zum Teil sehr hohes Alter von überdurchschnittlichem bis hohem Wert sind und als Biotop oder im Zusammenhang mit dem Biotopverbund von Bedeutung sind. Des weiteren sind die Bäume von hoher Bedeutung für die Gestaltung des Parks. Für den größten Teil der Bäume gilt ferner der Schutz gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach.

5.2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandene Landschaftsstruktur mit den naturnahen Lebensräumen östliches Kadettenwäldchen (S1), Schloßpark (S2) und Hangwald (S3) soll durch Neupflanzungen vernetzt werden.

Die Neupflanzungen dienen gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die durch die Baumaßnahmen am Bestand vorgenommen werden. Generell werden bodenständige Laubholzarten verwendet, bei hochstämmigen Bäumen vorwiegend Eichen, in Anlehnung an den schon vorhandenen Bestand.

Die ausgewiesenen vorhandenen Bäume des westlichen Kadettenwäldchens (Planungskennzeichnung A) im Zentrum des Baugebietes stellen ein wichtiges Element zur Verknüpfung von Schloßpark und östlichen Kadettenwäldchen dar. Sie füllen eine Lücke in der von West nach Ost verlaufenden Baumsilhouette und tragen im starkem Maße zur biotopischen Vernetzung, der Anreicherung des Landschaftsbildes und der Einbindung der Neubebauung bei. Die Anpflanzungen dienen der Ergänzung. Der schmale Streifen bleibt weitestgehend frei von Sträuchern, um den hainartigen Charakter zu betonen; die bodendeckende Pflanzenschicht besteht aus Wiese/Rasen.

Das Konzept der vorliegenden Freiflächenplanung sieht ferner die Anpflanzung von zusätzlichen Bäumen außerhalb der Fläche vor, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt ist, um dem Anspruch auf einen hochwertigen Park und ein qualifiziertes „Wohnen im Park" gerecht zu werden.

5.3. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch

Denkmalpflege
In die Denkmalliste der Stadt Bergisch Gladbach sind folgende im Geltungsbereich des VEP befindliche Gebäude bzw. Anlagen eingetragen:

- das Gärtnerhaus
- die Schwimmhalle
- das Kesselhaus
- das Waschhaus
- Park mit Baumbestand und barocken Bauteilen

Diese sind „integrale Bestandteile" des Gesamtdenkmals „Neues Schloß Bensberg".

5.4 Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gem. § 15 DSchGNW meldepflichtig sind.

- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Rheinisch-Bergischer Kreis) zu benachrichtigen.

- Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Köln) zu verständigen.

6.0 Umweltverträglichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Belange von Natur und Landschaft

Durch die im VEP vorgesehene Bebauung ergeben sich keine Neubelastungen und Restrisiken, die erheblich oder nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen würden.
Die wesentlichen, auf das Biotoppotential einwirkenden Konflikte sind im Zuge der Aufstellung des VEP bereits minimiert, so z. B. durch Verzicht auf die Bebauung im „Kadettenwäldchen". Die Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit werden durch entsprechende Festsetzungen langfristig gesichert. Für Bereiche mit mittlerer Schutzfunktion und die nicht zu vermeidende Entnahme von Bäumen werden Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere in der Form von Neupflanzungen, festgesetzt.

Durch den Erhalt des Großgrüns (Park, „Kadettenwäldchen", Einzelbäume und Baumreihen) ist die Einbindung der Neubebauung in die Landschaft sichergestellt.

In Bezug auf Boden-, Wasser- und Klimapotential wird es durch Entsiegelungen der umfangreichen Asphaltflächen zu einer Optimierung gegenüber dem Status Quo kommen. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch die Neubebauung werden durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen minimiert.

Das Gesamtergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen positiven Wert, d. h. die geplanten Eingriffe werden mehr als ausgeglichen.

6.2 Verkehr

Die Realisierung des geplanten Konzeptes im Geltungsbereich des VEP bewirkt ein prognostiziertes zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 616 * Fahrzeugen pro Normalwerktag jeweils in Quell- und Zielverkehr (gesamt 1.232 Kraftfahrzeuge/pro Tag). Die Aufteilung dieser Gesamtverkehrsbelastung auf die jeweiligen Straßenabschnitte im Umfeld des Geltungsbereiches des VEP führt – wie bei jeder Neubebauung - zwangsläufig zu einer Zunahme der bislang bestehenden Verkehrsmengen. Für die Straßenabschnitte Im Bungert, Schloßstraße und Kadettenstraße liegen diese Zuwächse mit ca. 4% jedoch in einer Größenordnung der täglichen Schwankungen der Verkehrszusammensetzung und sind somit als relativ unbedeutend anzusehen.

Nennenswerte Verkehrszunahmen zwischen 5% und 9% sind im Zuge der L 289, d.h. auf den Abschnitten der Wipperfürther Straße und der Straße Am Stockbrunnen zu erwarten. Für den signalisierten Knotenpunkt Wipperfürther Straße/Am Stockbrunnen/Kadettenstraße zeigen jedoch die Ergebnisse detaillierter Leistungsfähigkeitsberechnungen, daß sich die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs nicht nachhaltig auf den Verkehrsablauf und die Leistungsfähigkeit der Signalanlage auswirken wird.

**Dieser Wert und die folgenden Angaben bezüglich der Verkehrsmengen basieren auf der Verkehrsuntersuchung zum VEP-Entwurf mit Stand Juli 1998. In dem oben genannten Zusatzverkehr von 616 Kfz pro Tag sind jedoch bereits 172 Kfz für die Hotelnutzung enthalten, und die Berechnungen erfolgten darüber hinaus auf der Grundlage von 145 Wohneinheiten sowie 127 Wohneinheiten im Bereich Service-Wohnen. Durch die zwischenzeitliche Konkretisierung des Konzeptes wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf ca. 118 Wohnungen und ca. 96 Service-Wohnungen reduziert. Dies führt somit auch zu einer Verringerung der Zusatzverkehrsbelastungen, so daß die angegebenen Verkehrsmengen als auf der sicheren Seite liegend angesehen werden können.*

Im Bereich der reinen Erschließungsstraßen Jan-Wellem-Straße und Schlehecken ergeben sich prozentual gesehen die stärksten Zunahmen im Kraftfahrzeugverkehr. Auch wenn zukünftig die vorhandenen schloßbezogenen Verkehrsanteile der bestehenden Nutzung (Belgischer Schulbetrieb) entfallen, ist in diesen Straßen mit Zunahmen von bis zu 64% des Tagesverkehrs zu rechnen. Bei einer Differenzierung des Prognoseverkehrs auf die einzelnen Stundengruppen sind die Verkehrsmengen jedoch zu relativieren, da die Querschnittswerte jeweils deutlich unterhalb von 100 Fahrzeugen pro Stunde liegen werden.

Bei diesen Größenordnungen kann der Straßenraum nach objektiven Gesichtspunkten nach wie vor zum Gehen, zum Verweilen oder gar zum Spielen genutzt werden. Die Verkehrssituation innerhalb dieser Erschließungsstraßen ist somit auch unter den Prognosebedingungen hinsichtlich des Verkehrsablaufes und der Verkehrssicherheit als unproblematisch einzustufen. Somit bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des geplanten Konzeptes im Geltungsbereich des VEP.

Diese Aussage wurde auch schon gutachterlich im Rahmen der Vorlage des Städtebaulichen Entwurfes gemacht. Trotzdem wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung von den Anliegern der Jan-Wellem-Straße, der Straße Schlehecken und der Wipperfürther Straße Bedenken gegenüber der damaligen Planung geäußert. Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan kommt diesen Bedenken insofern entgegen, als durch die städtebauliche Überarbeitung des Gesamtkonzeptes eine Modifizierung der Verkehrserschließung entwickelt wurde, die einen weiteren Beitrag zur Verringerung der Zusatzverkehrsanteile innerhalb der Wohngebietsstraßen Jan-Wellem-Straße und Schlehecken leistet. Die Tiefgarage unterhalb des Wohnbereiches im Vorhabenbezogenen Baugebiet I wird weiterhin über 3 Anschlußstellen erschlossen. Für die Jan-Wellem-Straße und die Straße Schlehecken wird jedoch nunmehr jeweils allein die Zufahrt zur Tiefgarage zugelassen, mit einem Anteil von jeweils max. 20% des Gesamtverkehrs der Anwohner dieser Tiefgarage. Der übrige Zielverkehr und der gesamte Quellverkehr werden über den neu zu errichtenden Anschluß an der Wipperfürther Straße abgewickelt. Der Verteilerschlüssel wird im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

Diese angestrebten Verkehrsmengen insbesondere in den beiden Anliegerstraßen können durch Schrankenanlagen in den Zufahrten als Maximalwerte sichergestellt werden, da nur eine entsprechende Anzahl von Parkkarten an die Anwohner ausgegeben wird. Besuche der Wohnnutzungen werden in der Ein- und Ausfahrt vollständig über die Wipperfürther Straße realisiert. Zur besseren verkehrlichen Abwicklung wird in der Wipperfürther Straße eine Linksabbiegerspur für einfahrende Fahrzeuge eingerichtet.

Für die Tiefgarage unterhalb des Wohnbereiches im Vorhabenbezogenen Baugebiet I ist eine Kapazität von insgesamt ca. 270 Stellplätzen vorgesehen. Bei unterschiedlichen Ansätzen der Stellplatzbilanz ergibt sich eine frei verfügbare Kapazität zwischen 67 und 100 Stellplätzen. Insofern steht den Besuchern ein ausreichendes Stellplatzangebot in unmittelbarer Nähe der Anlage zur Verfügung. Die Wahrscheinlichkeit, daß Parkverkehre in die angrenzenden Wohnstraßen verdrängt werden, besteht aufgrund der freien Stellplatzanzahl nicht.

Die Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen im Vorhabenbezogenen Baugebiet II wird in der Jan-Wellem-Straße über eine einspurige Zufahrt erschlossen. Die Zufahrt ist ampelgesteuert mit Vorrang für Einfahrende auf einer Einfädelungsspur. Hier ergibt sich eine frei verfügbare Kapazität zwischen 16 und 33 Einstellplätzen.

Die Summe der Anzahl der frei verfügbaren Stellplätze auf dem Geltungsbereich beträgt demzufolge zwischen 83 und 133.

6.3 Schadstoff- und Lärmimmissionsschutz

Die Gegenüberstellung Heute/Zukunft zeigt auf, daß sich die derzeitige Immissionssitutation für Lärm- und Luftschadstoffe durch die Realisierung des Vorhabens nicht relevant verändern wird. An keinem Punkt des Untersuchungsgebietes (Geltungsbereich des VEP sowie nähere Umgebung) werden unter Voraussetzung des Einsatzes entsprechender Maßnahmen die einschlägigen Richtwerte, Orientierungswerte bzw. Grenzwerte für Lärmimmissionen und Luftschadstoffimmissionen überschritten.

Im Bereich der Wipperfürther Straße besteht das Erfordernis, für den dort ermittelten Lärmpegelbereich IV entsprechende Maßnahmen am Wohngebäude zu ergreifen. Auf das entsprechende Gutachten der ADU-Cologne mit Stand Juli 1998 wird verwiesen.

Des weiteren werden die Technischen Anlagen für die Abluft der Tiefgaragen und die Heizzentrale derart angeordnet und mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ausgestattet, daß auch an diesen Emissionsquellen die vorgegebenen Schallrichtgrößen eingehalten werden bzw. unterschritten bleiben.

Diesbezügliche Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

6.4. Altlasten

Laut Mitteilung des Amtes für Straßenbau, Wasser- und Abfallwirtschaft des Rheinisch-Bergischen Kreises liegen für den Geltungsbereich des VEP keine Erkenntnisse über Altlasten gemäß Melderegister vor. Aufgrund der früheren Nutzung als Kaserne sind Kontaminationen nicht vollständig auszuschließen. Die bisher vorgelegten hydrogeologischen und geotechnischen Gutachten haben keine Anhaltspunkte für Belastungen ergeben.

Sollten wider Erwarten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, deren Beseitigung von einer zuständigen Behörde verlangt wird, ist die entsprechende Finanzierung sichergestellt. Es besteht zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und dem jetzigen Eigentümer bzw. Vorhabenträger, der Aachener und Münchener Lebensversicherung AG, im notariellen Kaufvertrag vom 17.09.1997 eine Vereinbarung, die die Kostenübernahme regelt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung von öffentlicher Bedeutung

Im Geltungsbereich des VEP befinden sich Versorgungsleitungen bzw. technische Versorgungseinrichtungen von öffentlicher Bedeutung; sie dienen der Versorgung verschiedener umliegender Ortslagen. Durch die geplanten Baumaßnahmen muß ein Teil verlegt werden. Deren neue Trassenführung bzw. Standort sind im Plan (Teil A) eingetragen. Die weiteren erforderlichen Festlegungen sind im Durchführungsvertrag getroffen worden. Des weiteren ist zwischen der Aachener und Münchener Lebensversicherung AG und der BELKAW eine entsprechende Vereinbarung festgelegt worden, in der auch die Aufgaben und Kostenübernahme geregelt wird.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

7.1.1 Wasserversorgung

Die vorhandene Wasserversorgungsleitung DN 400 wird verlegt. Die neue Trasse führt unter dem Boden der Tiefgarage von der Wipperfürther Straße bis zur Jan-Wellem-Straße/Ritzenberg. Die Trasse ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen.

Die vorhandene Wassertransportleitung (z. Zt. noch DN 250) muß ebenfalls verlegt werden. Bei dieser Wassertransportleitung besteht die Sonderheit, daß diese vom Hochbehälter Wipperfürther Straße bis zum Anschluß in der Jan-Wellem-Straße in einem Spiegelgefälle zu verlegen ist. Die neue Trasse wird unter dem Boden der Tiefgarage bis zum Anschluß an den Schloßpark verlegt. Von dort aus erfolgt die Verlegung im Bohrverfahren bis zur Terrasse hinter dem Schloß. Die restliche Verlegung bis zur Jan-Wellem-Straße ist in offener Bauweise vorgesehen. Aus versorgungstechnischer Sicht wird die Rohrleitung DN 300 statt bisher DN 250 verlegt. Diese Trasse ist ebenfalls im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen.

7.1.2 Elektroversorgung

7.1.2.1 Kabeltrassen

Das 10 kV-Kabel vom Einbindungspunkt Behälter Schloß wird bis zum Einbindungspunkt Ritzenberg nach der fertiggestellten Tiefgarage und Aufschüttung im Erdreich der geplanten Wegetrasse verlegt. Die Trasse ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen.

Nach der Errichtung der Tiefgarage und der Aufschüttung wird die 10 kV-Trasse zwischen Ritzenberg und Schlehecken im Erdreich entlang des geplanten Weges verlegt. Die Trasse ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen.

7.1.2.2 Trafostation Ritzenberg

Vor Beginn der baulichen Maßnahme wird ein Ersatz für eine vorhandene Trafostation im Bereich der Straße "Ritzenberg" in Abstimmung mit der BELKAW geschaffen. Sie ist als Fläche für Versorgungsanlagen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesen.

7.2 Interne Erschließung

Für die Erschließung des ausgewiesenen VEP-Bereiches mit technischer Infrastruktur sind im einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Abwasserentsorgung
Der Geltungsbereich des VEP wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutz- und Regenwasserkanalisation des Plangebietes wird an den Kanalbestand (Mischwasser-/ Regenwasserkanalisation) in der Wipperfürther Straße angeschlossen. Der Regenwasserkanal verfügt zur Aufnahme zusätzlicher Wassermengen über wenig Reserven, so daß vor der Einleitung eine Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung erforderlich wird.

Innerhalb des Plangebietes werden die anfallenden Oberflächenwässer in zwei Regenwasserkanäle eingeleitet. Der westliche Kanal mit einem Regenrückhaltebecken läuft entlang des Schlosses. Der Verlauf des östlichen Kanals mit zwei Regenrückhaltebecken orientiert sich an dem geplanten Tiefgaragensystem. Eine enge Abstimmung im Zusammenhang mit der Planung der Tiefgarage ist daher erforderlich.

Nähere Einzelheiten sind aus dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept bzw. Entwässerungsgesuch ersichtlich. Den Forderungen des § 51a des Landeswassergesetzes NRW wird Rechnung getragen. Die erforderlichen Festlegungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

- Wasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung und die Sprinklerung in der östlichen Tiefgarage sind durch das BELKAW-Netz gesichert.

- Gasversorgung
Die auf dem Gelände vorhandenen Gasleitungen sowie die Druckregelstation werden gekappt bzw. rückgebaut.

- Stromversorgung
Die Stromversorgung wird durch das Netz der BELKAW sichergestellt. Die Versorgung der Wohneinheiten und der Service-Wohneinheiten erfolgt aus dem 1,0 kV-Netz.

- Müllentsorgung
Das Müllkonzept sieht für den VEP-Geltungsbereich Müllsammelstellen in ausreichend dimensionierter Größe und unter Berücksichtigung der verschiedenen Müllsorten in der Nähe der Tiefgaragenein- bzw. ausfahrten vor. Die Zuständigkeit der Müllentsorgung wird mit dem Träger der Abfallentsorgung geregelt.

- Telekommunikation
Träger der telekommunikativen Infrastruktur ist die Deutsche Telekom. Ihr Leitungsnetz soll auf dem VEP-Plangebiet erweitert werden. Nicht benötigte Leitungen werden stillgelegt.

8. Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger, die Aachener und Münchener Lebensversicherung AG, Aachen, ist bereits im Eigentum der Grundstücke innerhalb des VEP-Geltungsbereichs. Zur Durchsetzung der Städtebaulichen Idee war der Ankauf der bewaldeten Flächen am Ritzenberg sowie weiterer Flächen entlang der Wipperfürther Straße erforderlich, die sich alle im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach befanden. Im Rahmen eines Grenzregelungsverfahrens nach §§ 80 ff. BauGB wird das Eigentum dieser Flächen mit Beschluß des Umlegungsausschusses der Stadt Bergisch Gladbach im Juni 1999 an den Vorhabenträger übertragen.

8.2. Kosten

Die Details hinsichtlich der Projektdurchführung und -kosten sowie weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bergisch Gladbach geregelt.

Da alle erforderlichen Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des VEP liegen, ist davon auszugehen, daß der Stadt Bergisch Gladbach bei Realisierung des Projektes – Schloß Bensberg – keine Kosten entstehen werden.

Kosten für die Unterhaltung und Pflege der Grünflächen, Wege und sonstige Anlagen im Geltungsbereich des VEP gehen nicht zu Lasten der Stadt Bergisch Gladbach, da die Einrichtungen in privater Trägerschaft verbleiben.