

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 17/2003	
Beschlussvorlage	☒	Öffentlich
	☐	Nicht öffentlich
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Planungsausschuss	29.01.03	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5267 - Progymnasium -
Bebauungsplan Nr. 54b (Aufhebungsverfahren)**
- Ergebnis der Bürgerbeteiligung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- I** Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist das Verfahren der
**Bebauungspläne Nr. 5267 -Progymnasium-, Aufstellung und
Nr. 54b, Aufhebung**
fortzusetzen. Das geplante Gebäude an der Straße Am Stockbrunnen ist um ein Geschoss zu reduzieren.
- II** Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff Baugesetzbuch sind die
**Bebauungspläne Nr. 5267 -Progymnasium-, Aufstellung und
Nr. 54b, Aufhebung**
als verbindliche Bauleitpläne im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen/aufzuheben.
- Die Bebauungspläne liegen im Wohnplatz Bergisch Gladbach Bensberg am östlichen Ende des Geschäftszentrums. Sie werden von den Straßen Am Stockbrunnen, Steinstraße, Gartenstraße und Schloßstraße begrenzt.
Die Bebauungspläne setzen die genauen Grenzen ihres räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 Baugesetzbuch).

III Die

**Bebauungspläne Nr. 5267 -Progymnasium-, Aufstellung und
Nr. 54b, Aufhebung**

sind unter Beifügung der Begründung gem. §3 Abs.2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Zu I

In seiner Sitzung am 18.04.02 beschloss der Planungsausschuss für die Bebauungspläne Nr.5267 - Progymnasium-, Aufstellung und Nr.54b, Aufhebung die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die Bürgerversammlung fand am 14.05.02 statt. Das **Protokoll der Bürgerversammlung** ist als **Anlage 1 der Vorlage** beigelegt. **Die Stellungnahmen richteten sich schwerpunktmäßig gegen eine Überplanung der vorhandene Linde, gegen die Höhe des neu geplanten Gebäudes an der Straße Am Stockbrunnen und die Nähe der Tiefgarageneinfahrt zur Kreuzung Steinstraße / Am Stockbrunnen.** Der Aushang erfolgte in der Zeit vom 27.04. – 28.05.02.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 19.04.02 am Verfahren beteiligt. Während des Aushangverfahrens gingen von Bürgern keine und von Trägern öffentlicher Belange 7 Schreiben ein. **Die Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.** Neben Hinweisen auf vorhanden Leitungen und noch zu erbringende Fachbeiträge war auch hier der **Erhalt der vorhandenen Linde sowie die Höhe des an der Straße Stockbrunnen geplanten Baukörpers** Thema der Einwände.

Bereits in der Vorentwurfsphase wurde das Kriterium Erhalt der vorhandenen Linde ausführlich geprüft. Alle Versuche den Baum in die Planung einzubinden, scheiterten jedoch in der Detailplanung, da auf den verbleibenden Restflächen Am Stockbrunnen keine sinnvolle Gebäudenutzung mehr möglich ist. In der Abwägung aller Belange wurde der private Belang des Vereins Progymnasium e.V. „Schaffung von Bauflächen zum Wohnen und Arbeiten von Behinderten“ über die ökologischen Belange „Erhalt des vorhanden Baumes“ gestellt, nicht zuletzt da dieser nur mit einem entsprechend unversiegelten Umfeld langfristig erhalten werden kann. Als Ersatz für die Linde und die sie umgebende Grünfläche werden im Hof des Progymnasiums 5 kleinkronige Bäume gepflanzt.

In Bezug auf die Nähe der Einfahrt der Tiefgarage zur Kreuzung ist für die entsprechende Fachaufgabe innerhalb der Verwaltung eine verkehrstechnische Lösung denkbar. Einzelheiten regeln sich im weiteren Verfahren im parallel vorzulegenden Bauantrag.

Das Grundstück des Progymnasiums liegt an exponierter Stelle im Zentrum von Bensberg und hat damit städtebauliche Bedeutung, u.a. trägt seine Bebauung maßgeblich zur Silhouettenbildung bei. **Um eine Abstufung zur eigentlichen Stadtsilhouette mit Rathaus und Schloss zu erhalten, empfiehlt die Verwaltung das geplante Gebäude am Stockbrunnen um ein Geschoss zu reduzieren.** Die Reduzierung um ein Geschoss ist für den Verein Progymnasium e.V. wirtschaftlich zumutbar.

Zu II

Das **Plangebiet** der Bebauungspläne Nr.5267 -Progymnasium-, Aufstellung und Nr.54b, Aufhebung liegt im Wohnplatz Bergisch Gladbach Bensberg am östlichen Ende des Geschäftszentrums. Es wird von den Straßen Schloßstraße, Am Stockbrunnen, Steinstraße und Gartenstraße begrenzt, die **Übersichtspläne** sind als **Anlage 2 und 3 der Vorlage** beigelegt. Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind durch entsprechende Signatur in den jeweiligen Plänen eindeutig gekennzeichnet. Der Bebauungsplan (BP) Nr.54b, Aufhebung wird von dem Bebauungsplan (BP) Nr.5267 -Progymnasium-, Aufstellung vollständig überlagert, wenngleich seine Grenzen im östlichen Planbereich geringfügig abweichen. Die Grenzen des aufzuhebenden Bebauungsplans bauten auf die Achsen der geplanten Straßen auf. Da der Straßenausbau zwischenzeitlich mehrfach, besonders in den Kreuz-

ungsbereichen, der Verkehrssituation angepasst wurde, sind diese jedoch im Kataster nicht mehr nachvollziehbar. Um eine geometrische Eindeutigkeit zu gewährleisten, wurde auf die gebildeten Grundstücksgrenzen zurückgegriffen. Da die Aufhebungen des BP Nr.54b unabhängig von dem ihn überlagernden BP Nr.5267 -Progymnasium- Rechtskraft erlangen soll, wird hierzu ein separater Satzungsbeschluss gefasst werden.

Zu III

Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten (Umweltverträglichkeitsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung) wurde der aufzustellende BP Nr.5267 -Progymnasium- in Bezug auf seine Plangrenzen und Inhalte überarbeitet. Die **Gutachten** sind den **Fraktionen in Kopie zugegangen**.

Das Plangebiet des BP Nr.5267 -Progymnasium- hat eine Gesamtgröße von 7904m². Da wesentliche Planinhalte des BP Nr.54b nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, wird er vollständig von ihm überlagert.

Entwicklung aus dem FNP / Abstimmung mit der Rahmenplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach als Kerngebiet ausgewiesen. Die Planung wird aus dem FNP entwickelt.

Die Stadt ist dabei eine Rahmenplanung für Bensberg zu erstellen. Der Hauptausschuss beschloss in seiner Sitzung am 11.12.01 als Grundlage für die weitere Ausarbeitung „Handlungsräume“. Der Handlungsraum „Gestaltung / Aufwertung des Stadtkernes“ wird zurzeit vertieft. Die Planung des Vereins Progymnasium e.V. ist mit den Zielen der Rahmenplanung abgestimmt. Das Gesamtkonzept für die Innenstadt wird in einer der nächsten Sitzungen dem Planungsausschuss vorgestellt. Aus terminlichen Gründen soll die Neuaufstellung des Bebauungsplans vorgezogen werden.

Lärmimmissionen

Zur Abwägung wurde vom **Ingenieurbüro Stöcker** ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Untersuchung erfolgte differenziert nach den faktischen Vorbelastungen, sowie nach den im Plangebiet relevanten Emittentenarten: Verkehrslärm und Freizeit- und Gewerbelärm (Außenbereiche vorh. Gastronomiebetriebe, Kfz-Werkstatt). Berechnet wurden 2 Planvarianten. In der Variante 1 wird davon ausgegangen, dass das geplante Gebäude an der Straße am Stockbrunnen eine Gebäudehöhe entsprechend 4 Geschossen hat. Die Variante 2 geht beim gleichen Gebäude von 3 Geschossen aus. Der Schutzanspruch an den Immissionsstandorten ergibt sich aus der geplanten Ausweisung des Plangebietes als Kerngebiet (MK). Da aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände in innerörtlicher Lage nicht gewünscht sind, war es u.a. Ziel der Untersuchung mit der Festlegung von Lärmpegelbereichen die Grundlagen für passiven Lärmschutz zu schaffen.

Die Untersuchung des **Gewerbelärms** ergab, dass am ungünstigsten Immissionsstandort (Schloßstraße 84, Bensberger Bank) der **Orientierungswert für Freizeitgeräusche in der Nachtzeit um 2 dB überschritten** wird. Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird für die einzelnen Lärmarten der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt. Da die Geräuschbelastung des Freizeitlärms mehr als 10 dB und des Gewerbelärms mehr als 15 dB unter den Straßenverkehrslärmwerten liegt, führt eine Überlagerung zu keiner relevanten Erhöhung dieser Werte. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurden somit auf der Grundlage der Straßenverkehrslärmwerte ermittelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Straßen und sind auch keine geplant, daher wirkt **Verkehrslärm** lediglich von außen durch die Straßen Am Stockbrunnen, Steinstraße, Gartenstraße und Schlossstraße ein. Wegen seiner Lage am Kreuzungsbereich der beiden Haupteinfahrtsstraßen von Bensberg, der Steinstraße (L 136) und der Straße am Stockbrunnen (L 289) ist das **Plangebiet durch Verkehrslärm stark vorbelastet**. Grundlage für die Verkehrslärmberechnung sind die Verkehrsdaten des Schallimmissionsplanes öffentlicher Straßenverkehr von 1999 und ergänzende Verkehrszählungen mit entsprechenden Prognosezuschlägen. Die Berechnungsergebnisse zeigen **Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl tags, als auch nachts** für ein MK (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) **an der Steinstraße, Am Stockbrunnen und an der Gartenstraße insbesondere im unteren Bereich zur Steinstraße**. Eingehalten werden die Orientierungswerte lediglich an der Schlossstraße.

Die planbedingte Zunahme des Lärms aus dem öffentlichen Verkehr ist als geringfügig anzusehen und tritt rechnerisch nicht in Erscheinung. **Für Teile des Progymnasiums und insbesondere für die Platzfläche vor dem Progymnasium wird sich die Lärmsituation aufgrund der Hinderniswirkung durch die geplanten Gebäude deutlich verbessern**. Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm **werden im Bebauungsplan die ermittelten Lärmpegelbereiche dargestellt und textlich Maßnahmen zum passiven Lärmschutz vorgeschrieben**.

Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Aufgrund des §1a Abs.2 BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung. Die **Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom 19.08.2002** stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Aus dem seit dem 18.06.68 rechtsverbindlichen nunmehr aufzuhebenden BP Nr.54b. bestehen bereits Baurechte nicht nur für die bestehende Bebauung, sondern auch auf der Platzfläche des Progymnasiums. Der BP Nr.54b wird durch den BP Nr.5267 -Progymnasium- ersetzt. Der Einführungsbeschluss zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz stellt klar, dass bei der Änderung von Bauleitplänen darauf abzustellen ist, ob und inwieweit aufgrund der Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eine **Gegenüberstellung der festgesetzten Nutzungen des aufzuhebenden BP Nr.54b und des ihn ersetzenden BP Nr. 5267 -Progymnasium-** ergibt, dass ein Eingriff lediglich auf einer **Gehölzfläche mit einem prägenden Einzelbaum (Winterlinde) am Progymnasium stattfindet**. Für diese Fläche besteht bisher kein Baurecht. Aufgrund ihres guten Zustandes und ihrer ortsbildprägenden Bedeutung wird die Winterlinde als erhaltenswert eingestuft. Die Gehölzfläche hat im ansonsten stark versiegelten und belasteten Umfeld, vor allem für die Winterlinde eine hohe Bedeutung. Für die Umweltbereiche Geologie, Boden, Wasser und Klima sind aufgrund der bestehenden, intensiven Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

In der Abwägung aller Belange gegen und untereinander **entscheidet sich die Planung bewusst gegen einen Erhalt der Grünfläche und der sich darauf befindenden Winterlinde**, da:

- der FNP der Stadt für das Plangebiet ein Kerngebiet ausweist,
- es sich um eine Nachverdichtung handelt und es vorrangiges Ziel der Stadtplanung ist, die Innenbereiche zur Schonung der Außenbereiche zu verdichten,
- ein Bedarf an Geschäfts- und Wohnbauflächen im Zentrum von Bensberg besteht und
- die Erschließung bereits vorhanden ist.

Im Kreuzungsbereich Stockbrunnen / Steinstraße soll das Ortsbild zukünftig durch Architektur geprägt werden.

Der sich durch diese Entscheidung ergebende **Ausgleichsbedarf wird durch fünf kleinkronige Bäume auf der Hofffläche vor dem Progymnasium** ausgeglichen. Hiermit erfolgt ein 100%iger Ausgleich.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische im Versorgungsnetz. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Bensberg. Der Bebauungsplan Nr. 5267 -Progymnasium- überplant eine bereits durch den BP Nr.54b gesicherte, überwiegend bebaute Innerortslage. Da keine geeigneten Flächen zur Versickerung vorhanden sind und das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt werden könnte, wird vom der Ausnahmeregelung des §51a Abs.4 LWG Gebrauch gemacht. **Das anfallende Regenwasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.**

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss die Bebauungspläne Nr. 5267 –Progymnasium-, Aufstellung und Nr. 54b, Aufhebung gem. §3 Abs.2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Eine Verkleinerung des Satzungsplanes des BP Nr.5267 -Progymnasium-, seiner textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum BP Nr.54b, Aufhebung und BP Nr.5267 –Progymnasium-, Aufstellung sind als Anlage 4 – 6 der Vorlage beigelegt.

Anlagen

- Protokoll Bürgerbeteiligung
- Übersichtsplan Plangebietsgrenze BP Nr.54b, Aufhebung
- Übersichtsplan Plangebietsgrenze BP Nr.5267 -Progymnasium-, Aufstellung
- Verkleinerung Satzungsplan BP Nr.5267 -Progymnasium-
- Textliche Festsetzungen zum BP Nr.5267 -Progymnasium-
Begründung zum BP Nr.54b,