**Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
zur Änderung**

**Nr. 166 / 5285 – Eichelstraße, ehem. belgische Schule -
des Flächennutzungsplans**

**Teil I
Ziele und Zwecke der Änderung**

Lage des Änderungsgebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von knapp 10.000 m² und liegt im Süden des Bensberger Zentrums. Es umfasst das Gelände der ehemaligen belgischen Schule.

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Gebäude auf dem zwischen Falltorstraße und Eichelstraße gelegenen Areal der ehemaligen belgischen Schule stehen seit Sommer 2003 leer. Mit Abzug der Belgischen Streitkräfte fiel das Grundstück zurück an den Bund. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat Anfang 2007 mit einem Projektentwickler einen Kaufvertrag für das Grundstück abgeschlossen. Diese Gesellschaft beabsichtigt, unter Umbau und Ergänzung der bestehenden Bebauung die Einrichtung eines Seniorenpflegeheimes, ergänzt um ein Kurzzeitpflegeangebot sowie einige Wohnungen (betreutes Wohnen).

Die städtebaulich prägenden Bestandsgebäude werden mit dem beabsichtigten Vorhaben weitgehend erhalten bei behutsamer Erweiterung der Bausubstanz. Das Vorhaben ist geeignet, das für den Stadtteil Bensberg strukturell und städtebaulich wichtige Gebiet einer sinnvollen neuen Nutzung zuzuführen. Der Standort ist mit seiner räumlichen Nähe zum Zentrum von Bensberg sowie zur Stadtbahnlinie 1 (Verbindung nach Köln) sehr gut geeignet für eine Senioreneinrichtung. Diese Nutzung hat zudem den Vorteil eines – auf die Größe des Grundstücks bezogen – verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens. Die Falltorstraße als einzige direkte Verbindung zur Kölner Straße ist bereits heute einem großen Parkdruck ausgesetzt und sollte nur in begrenztem Maße zusätzlich durch Verkehr belastet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße –, der seit 1985 rechtsverbindlich ist und für den zur Rede stehenden Bereich ein Mischgebiet festsetzt, das mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche – Zweckbindung „Schule“ überlagert ist. Die Nutzung einer Seniorenpflegeeinrichtung ist folglich derzeit nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens muss der rechtskräftige Bebauungsplan insofern geändert werden, als die bestehende Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche – Zweckbindung „Schule“ durch die Festsetzung eines Sondergebietes ersetzt wird.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans erfordert die Änderung Nr. 166 / 5285 – Eichelstraße, ehem. belgische Schule – des Flächennutzungsplans. Die für das Plangebiet dargestellten Flächen für Gemeinbedarf sollen durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen“ ersetzt werden.

Mit der FNP-Darstellung der Gemeinbedarfsfläche in eine Sonderbaufläche wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die detaillierte Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch erfolgt im Zuge des parallel geführten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.

Die Flächennutzungsplanänderung ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Änderung wirkt sich wie folgt auf die Flächenbilanz aus:

Sonderbaufläche	+ 0,91 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	- 0,91 ha

Teil II

Umweltbericht

- 1. Planerische Vorgaben und Planungsalternativen**
- 2. Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange**
- 3. Umweltrelevanz der Planung**
 - 3.1 Prognose zur Entwicklung bei Durchführung
 - 3.2 Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 4. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs / Ausgleichsmaßnahmen**
- 5. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**
- 6. Zusammenfassung**
- 7. Zusätzliche Angaben**
 - 7.1 Verwendete Quellen
 - 7.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

1. Planerische Vorgaben und Planungsalternativen

Bezüglich der übergeordneten Planung (Regionalplan, Flächennutzungsplan) sowie der Inhalte und der Gründe für die Änderung des Flächennutzungsplans wird auf die Städtebauliche Begründung verwiesen.

Grundsätzlich sind an dem Standort auch andere Nutzungsoptionen denkbar, insbesondere Wohnen, Büronutzung oder andere standortangepasste Nutzungen. Allerdings bietet das vorgesehene Vorhaben einer Senioreneinrichtung diesen Alternativen gegenüber große Vorteile. Dazu zählt neben dem weitgehenden Erhalt der städtebaulich wertvollen Bausubstanz insbesondere die zu erwartende geringe zusätzliche Verkehrsbelastung, die durch das Vorhaben hervorgerufen wird. Angesichts des bestehenden hohen Parkdrucks in der Falltorstraße bietet eine Senioreneinrichtung an diesem durch öffentliche Verkehrsmittel hervorragend angebundenen Standort (Busbahnhof, Stadtbahnlinie 1) diesbezüglich große Vorteile gegenüber anderen denkbaren Alternativen. Gleichzeitig fehlt im Ortsteilzentrum Bensberg bisher eine vergleichbare Einrichtung. Angesichts der zu erwartenden und bereits schon jetzt absehbaren demographischen Entwicklung, ist eine solche Seniorenwohneinrichtung in integrierter Lage aber dringend erforderlich. Der Standort Falltorstraße ist dafür aus verkehrlichen, städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Gründen nahezu ideal. Eine vertiefte Variantenprüfung kann damit entfallen.

Landschaftsschutz besteht für das Plangebiet nicht. Ebenso besteht keine Ausweisung eines Was-

serschutzgebietes. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z.B. FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

2. Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

Das Änderungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 138 m im Bereich der Falltor- bzw. Eichelstraße und steigt nach Norden auf eine Höhe von ca. 144 m bzw. nach Nordosten auf eine Höhe von 147 m über NN an. Im Nordosten befindet sich eine ca. 7 m steile Böschung. Der höchste Punkt des Plangebietes (ca. 147 m) befindet sich dort auf der Oberkante der Böschung.

Geologie und Boden / Altlasten

Die im Änderungsbereich natürlich vorkommenden Böden Braunerde aus Sandstein sind heute überwiegend durch die baulichen Tätigkeiten der letzten Jahrhunderte anthropogen überprägt. Die Bereiche der unversiegelt verbliebenen Grünflächen im Plangebiet können noch eingeschränkt Bodenfunktionen wie Versickerung, Standort für Vegetation, Luftaustausch und Klimaausgleich wahrnehmen. Im Plangebiet liegt keine registrierte Verdachtsfläche hinsichtlich einer Schadstoffvorbelastung des Bodens vor.

Wasser/Grundwasser

Das Änderungsgebiet befindet sich nach Angaben der Bodenkarte von NW 1:50.000, Blatt Köln-Mülheim im Bereich ohne Grundwassereinfluss im Oberboden. Da die Grundwassersituation durch komplexe geologische Bedingungen lokal unterschiedlich ausgeprägt sein kann und durch zahlreiche anthropogene Einflüsse im Umfeld überprägt ist, kann sie für das Plangebiet nicht letztlich bestimmt werden. Im Änderungsbereich befinden sich keine offenen Gewässer.

Pflanzen und Tiere

Die Gebäude der ehemaligen Schule sind eingerahmt von brach gefallenen Grünanlagen, die seit längerem nicht gepflegt sind und sich mittlerweile struktureich entwickelt haben. Es befinden sich einige einheimische Bäume und Gehölze auf diesen Flächen, wie z. B. Birken, Eiben, Kiefern und Hainbuchen. Neben diesen einheimischen Gehölzen sind die Grünflächen mit Bäumen wie Platanen, Robinien und locker wachsenden Ziergehölzgruppen bedeckt. Zwischen den Gehölzen befinden sich Rasenflächen, die nicht mehr intensiv gepflegt werden, jedoch noch keine artenreiche Vegetation aufweisen. Ziergehölze wie Robinien und Flieder haben neben ihrem hohen Zierwert, insbesondere im dichten besiedelten Innenstadtbereich auch Bedeutung für Insekten und Schmetterlinge, ebenso wie die einheimischen Arten.

Im nördlichen Plangebiet hinter dem Gebäudekomplex befindet sich, überwiegend im Böschungsbereich gelegen, eine Gruppe großer, alter Hainbuchen. Die Baumgruppe stellt über das Plangebiet hinaus einen größeren, zusammenhängenden Bestand dar, der besonders im versiegelten, innerstädtischen Bereich eine hohe ökologische und kleinklimatische Bedeutung sowie eine stadtbildprägende Wirkung hat.

Aus faunistischer Sicht kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der anthropogen überformten und kleinflächigen Strukturen kommen im Plangebiet ausschließlich häufige Allerweltsarten vor. Durch die geplante Änderung sind demnach keine seltenen oder gefährdeten Tierarten betroffen.

Klima

Das Plangebiet liegt am Rande des Einflussbereiches der Kölner Bucht, deren Klima atlantisch geprägt ist. Das Klima ist hier mit einer relativ hohen Jahresmitteltemperatur (9° C), einer langen Vegetationsperiode (ca. 205 Tage), mäßigen Niederschlägen (ca. 850 mm/ Jahr) und geringer Schneehäufigkeit deutlich begünstigt. Es liegen für den Wohnplatz Bensberg keine klimatisch-lufthygienischen Grundlagendaten vor, so dass klimatische Gesichtspunkte nicht exakt bewertet werden können. Generell geht von versiegelten Flächen eine negative Wirkung auf das Klima und die Luftqualität in Städten aus. Im Plangebiet liegen Freiland-Klimatope (z.B. Rasenflächen) und Gehölz-Klimatope (z.B. Bäume, Strauchgruppen) vor. Beide Klimatope geben im Plangebiet ein begrenzt wirksames lufthygienisches Regenerationspotential ab. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Abschirmung des Plangebietes durch geschlossene Bebauung, ist davon auszugehen, dass sich keine Ausbreitung von Frischluft über das Plangebiet hinaus ergibt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild- bzw. Ortsbild des Änderungsbereich ist besonders durch die Gebäude der ehemaligen belgischen Schule und den Baumbestand im hinteren Böschungsbereich geprägt. Der Gebäudekomplex ist seit langem ins Stadtbild integriert. Positive Akzente setzen die Bäume und Gehölze der Grünflächen, insbesondere der alte, geschlossene Baumbestand auf der Böschung, dessen prägender Beitrag für den Änderungsbereich und sein näheres Umfeld besonders hervorzuheben ist.

Lärm

Auf das Untersuchungsgebiet wirken ausschließlich Geräusche der Emittenten „Öffentlicher Straßenverkehr“ – hier im Wesentlichen von den Straßen Falltorstraße und Eichelstraße – und „Öffentlicher Schienenverkehr“ – Stadtbahnlinie 1 – lärmrelevant ein. Aufgrund vergleichender Untersuchungen an ungleich stärker belasteten Standorten ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – eingehalten werden.

Luftschadstoffe

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der lufthygienischen Situation einer Ballungsrandzone. Der Einfluss der Schadstoffeinträge aus industriellen Anlagen und dem privaten Hausbrand ist deutlich erkennbar und gut vergleichbar mit anderen Randzonen benachbarter Ballungsgebiete. Der Einfluss des Individualverkehrs ist in Abhängigkeit der Verkehrsströme und der Anteile des Schwerlastverkehrs deutlich erkennbar. Bislang durchgeführte Messungen des Rheinisch- Bergischen Kreises und des Landesumweltamtes NRW (LUA) stellten keine unzulässig hohe Belastung im Stadtgebiet der Stadt Bergisch Gladbach fest.

3. Umweltrelevanz des Vorhabens

Die Flächennutzungsplanänderung hat keinen direkten Einfluss auf die Umwelt. Erst der Bebauungsplan bzw. die daraus resultierenden Baurechte haben Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung ausführlich dargelegt werden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung können die Auswir-

kungen der Planung auf die Umweltbelange jedoch grob umrissen und der Untersuchungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren vorgegeben werden.

3.1 Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

Geologie und Boden

Die Böden des Plangebietes sind bereits aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung stark anthropogen überprägt. Es ist durch die geplanten neuen Anbauten nur eine geringe zusätzliche Versiegelung und damit nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Insgesamt ist aufgrund der hohen Vorbelastung die Gefahr einer zusätzlichen erheblichen Belastung als gering einzuschätzen.

Wasser/Grundwasser

Da keine offenen Gewässer bzw. hohe Grundwasserstände im Plangebiet vorkommen, ist diesbezüglich keine Veränderung zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich durch die relativ geringen Neuversiegelungen kaum reduzieren. Die Entwässerung von Niederschlägen ist auf der Ebene der Bebauungsplanung näher zu untersuchen.

Biotope

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche anstelle einer Gemeinbedarfsfläche. Auf dieser Ebene wird nicht über einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft entschieden. Erst im Bebauungsplanverfahren ist zu klären, ob und in wie weit bestehende Biotope für Bebauung in Anspruch genommen bzw. geschützt werden sollen.

Klima

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene Versiegelung, insbesondere durch die Hauptverkehrsstraßen und durch größere Baukörper im Umfeld klimatisch vorbelastet. Eine Ergänzung der Baukörper würde eine geringfügig höhere Versiegelung und den entsprechenden Verlust von klimatisch ausgleichenden Gehölz- und Rasenflächen nach sich ziehen.

Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind im Bebauungsplanverfahren näher zu beleuchten.

Lärm/Luftschadstoffe

Potenzielle Immissionen infolge von Lärm und Luftverunreinigungen sind im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen.

3.2 Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich im Hinblick auf die Umweltbelange keine wesentliche Veränderung einstellen, da das Gelände bereits heute intensiv genutzt bzw. bebaut ist.

4. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der FNP-Darstellung der Gemeinbedarfsfläche in eine Sonderbaufläche wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die detaillierte Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Baugesetzbuch erfolgt im Zuge des parallel geführten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.

5. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6. Zusammenfassung

Das Plangebiet ist durch die heutige Nutzung hinsichtlich der Umweltbelange Boden, Lärm, Flora und Fauna bereits vorbelastet. Auch der Wasserhaushalt ist durch den heutigen hohen Versiegelungsgrad bereits gestört. Infolge der aktuellen Planungen (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße - 4. Änderung) werden diese Aspekte durch weitere mögliche Bautätigkeiten verstärkt, doch sind negative Auswirkungen über den normalen Rahmen sowie außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete Quellen

- Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (1:50.000), Blatt L 5108, Köln-Mülheim.
- Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1996): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.
- iMA cologne GmbH (2006): Projekt-Nr. P066007 „Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen im Bereich des BP Nr. 5342 „Vinzenz-Pallotti-Straße“ in Bergisch Gladbach“, Köln.

7.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Es bestanden keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, 15.05.2007

In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat