ENTWICKLUNG STÄDTISCHER GRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU

Mit dem Antrag der Ampel-Koalition vom 08.06.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, die Überbauung von sechs städtischen Parkplätzen anhand verschiedener Kriterien mit dem Ziel zu prüfen, geförderten oder preisgedämpften Wohnraum zu realisieren. Die Idee besteht darin, mittels einer Stelzenbauweise flächensparend zu bauen, ohne Parkplätze aufgeben zu müssen.

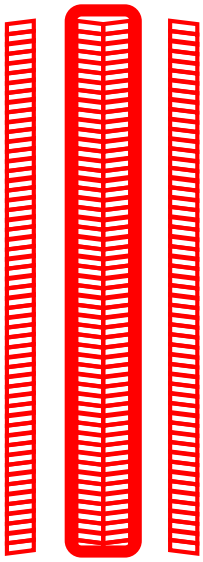
Die Eignung der Parkplätze wird auf den darauffolgenden Seiten in Form einer steckbriefartigen Darstellung anhand verschiedener Kriterien geprüft und anschließend bewertet. Die Eignungskriterien und Bewertungssymbole werden nach einem kurzen Überblick über die Rahmenbedingungen und zweier Beispiele vorgestellt und erklärt.

Stelzenbau Dantebad München
Quelle: Eigene Aufnahme

RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Überbauung von Parkplätzen gelten neben den darauffolgenden Eignungskriterien einige Rahmenbedingungen:

- Trotz Stelzenbau soll der Parkplatz weiterhin nutzbar sein.
- Die entstehenden Wohnungen müssen bewohnbar sein. Das heißt z.B. ausreichende Zugänglichkeit, Licht sowie Schutz vor Lärm und weiteren Immissionen.
- Zusätzliche Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner müssen untergebracht werden. Derzeit sieht der Stellplatzschlüssel für den geförderten Wohnraum 1 Stellplatz pro Wohneinheit vor.
- Aus wirtschaftlichen Gründen sollten für das Wohngebäude 3-4 Geschosse über den Parkplatzflächen angestrebt werden. Mit der Parkebene ist mit einer Höhe von 12-15 m zu rechnen.

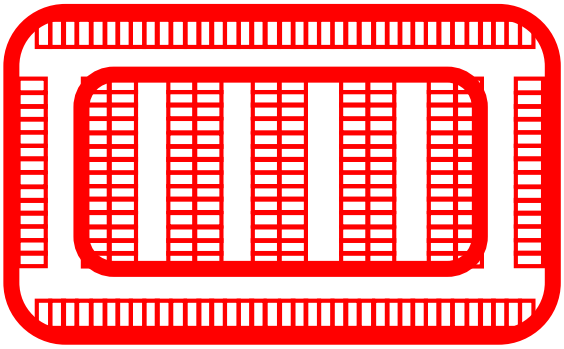


Systemskizze Zeilenbau,
Dantebad München

BEISPIELE

München hat bereits zwei Projekte fertigstellt, bzw. das zweite Projekt ist nahezu fertiggestellt: eine 4-geschossige Zeilenbebauung über einem Schwimmbadparkplatz (Dantebad) und eine 4-geschossige Blockrandbebauung über dem Reinmarplatz. Siehe rechts und nächste Seite.

Stelzenbau Reinmarplatz München
Quelle: wochenanzeiger-muenchen.de



Systemskizze Blockrandbebauung, Reinmarplatz München

ÜBERSICHT EIGNUNGSKRITERIEN UND BEWERTUNGSSYMBOLE

Die Prüfung wird in zwei Stufen unterteilt. Nur wenn der jeweilige Parkplatz in Prüfstufe 1 überzeugen kann, folgt die Prüfung der weiteren Kriterien in Stufe 2.

In der ersten Prüfetappe werden die Parkplätze anhand der folgenden Kriterien geprüft:

- Andere Planungen / Infos
- Eignung der Fläche
- Städtebauliche Eignung
- Planungsrechtliche Eignung
- Umweltrechtliche Eignung

Die Bewertung wird schriftlich kurz begründet und folgende Symbole verwendet (s.r.):

Zu beachten

geeignet

neutral

ungeeignet

Da die grundsätzliche „Eignung der Fläche“ insbesondere aufgrund der Größe und der zur Verfügung stehenden Stell-/Parkplätze eine Grundvoraussetzung für eine Überbauung ist, wird dieses Kriterium als K.O.-Kriterium eingeordnet und mit einem doppelten Rahmen dargestellt:

Die Parkplatzflächen, die anhand dieser Kriterien für eine Wohnbebauung geeignet sind, werden in Prüfschritt zwei anhand folgender Kriterien geprüft und eine zeitliche Perspektive gegeben:

- Gestalterische Eignung / Testentwurf
- Verkehrliche Eignung
- Infrastrukturelle Eignung

Besteht auch bei diesen Kriterien eine Eignung, kann bei politischer Zustimmung die Planung anhand einer Umsetzungsperspektive zeitlich eingeplant werden.

ERLÄUTERUNG EIGNUNGSKRITERIEN

[PRÜFETAPPE I]

Andere Planungen / Infos

Bestehen andere Planungen für die entsprechende Parkplatzfläche sind diese zu beachten. Eine Vereinbarkeit ist zu prüfen.

Eignung der Fläche

Nicht jede Fläche eignet sich für solch ein Vorhaben. Sie muss insbesondere eine ausreichende Größe aufweisen. Der Parkplatz des Dantebads, der mit einer Riegelbebauung überbaut ist, weist eine Fläche von ca. 32 m Breite und 100 m Länge auf. Die Blockrandbebauung auf dem Reinmarplatz nutzt eine Parkplatzfläche mit einer Größe von ca. 100 m Länge und 60 m Breite. Für eine Riegelbebauung wäre theoretisch auch eine Fläche geeignet, die mind. 22 m breit und ausreichend lang ist. Letztlich ist es eine Einzelfallbetrachtung. Es kommt neben dem Grundstückszuschnitt auch auf die ggf. erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbarn an. Zudem müssen ausreichend Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen.

Städtebauliche Eignung

Da es sich bei dem Vorhaben um ein Wohngebäude handelt, sollte sich die Parkplatzfläche in einem Wohn- oder einem nutzungsgemischten Gebiet befinden.
Da das Gebäude insgesamt 4-5 Geschossen aufweisen würde, sollte es sich auch in die Umgebung einfügen oder zumindest mit dem Umfeld eine Harmonie bilden. Immissionen werden beim Kriterium der umweltrechtlichen Eignung betrachtet.

Planungsrechtliche Eignung

Im besten Fall ist das Wohngebäude ohne Planungsaufwand nach § 34 BauGB oder innerhalb einen bestehenden Bebauungsplans zulässig. Falls nicht sollte ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a/b BauGB möglich sein. Es gilt dabei zu bedenken, dass ein Bebauungsplanverfahren immer aufwändig ist und im Verhältnis zum geschaffenen Wohnraum stehen sollte.

Umweltrechtliche Eignung

Auf der einen Seite ist das Wohnen zu schützen vor Lärm- und Luftimmissionen, auf der anderen Seite ist die Umwelt möglicherweise vor einem weiteren Eingriff zu schützen. Dies kann zum Beispiel artenschutzrechtliche Belange, aber insbesondere klimarelevante Belange betreffen.
Da das Kriterium umweltrechtliche Eignung ein sehr wichtiges Thema ist, befindet sich im Anhang eine ausführliche Darstellung der betroffenen Umweltbelange.

[PRÜFETAPPE II]

Gestalterische Eignung

In einem Testentwurf sollen die gestalterischen Möglichkeiten für ein Wohngebäude ausgelotet werden. Das Gebäude soll sich optisch gut in die Umgebung einfügen.

Verkehrliche Eignung

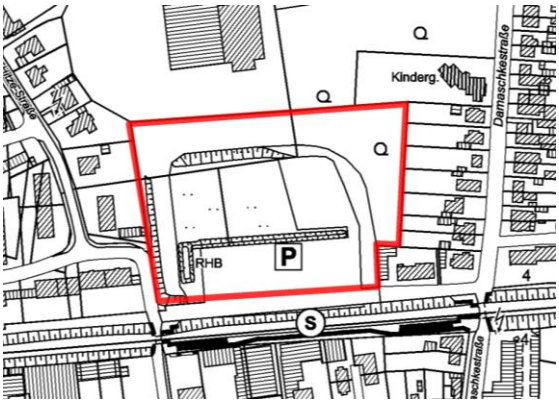
Sowohl der Parkplatz als auch das Wohngebäude müssen ausreichend erschließbar sein und die Straßen den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Infrastrukturelle Eignung

Das Wohngebäude muss an Kanäle mit ausreichender Kapazität angeschlossen werden können. In der näheren Umgebung sollten Kita- und Schulplätze zur Verfügung stehen.

P+R PARKPLATZ DUCKTERATH

PRÜFSTUFE 1



STAMMDATEN

LAGE: S-Bahnhof Duckterath
GRÖSSE GESAMT: L: ca. 170 m B: ca. 120 m
GRÖSSE PARKPLATZ: L: 95 m B: 37,5 m
EIGENTUM: städtisch (7-66)
STELLPLATZANZAHL: 115
FUNKTION: P + R Parkplatz

	BEWERTUNG
ANDERE PLANUNGEN / INFOS Seit einigen Jahren besteht die Idee, die Fläche nördlich der S-Bahn wohnbaulich zu entwickeln und die bestehenden Parkmöglichkeiten bedarfsgerecht in Form einer Parkpalette zu erweitern.	!
EIGNUNG DER FLÄCHENDATEN Die Parkplatzfläche würde sich aufgrund ihrer Größe grundsätzlich für eine Überbauung eignen. Jedoch sind die P+R Parkplätze zweckgebunden und können nicht für die Bewohnerinnen und Bewohner herangezogen werden. Zusätzlich Stellplätze müssten auf den Restflächen entstehen.	o
STÄDTEBAULICHE EIGNUNG Die Fläche wird im Süden vom S-Bahnhof Duckterath, im Norden vom Betriebshof der Wupsi sowie im Osten und Westen von Wohnbebauung begrenzt. Zwischen Parkplatz und dem Betriebshof befindet sich eine Brachfläche (ehem. Sportplatz Kradepohl) mit Wendeschleife. Eingebettet in ein Gesamtkonzept, wird hier grundsätzlich eine Wohnbebauung in Kombination mit P+R begrüßt.	o
PLANUNGSRECHTLICHE EIGNUNG Für die Fläche besteht kein Bebauungsplan. Da sich eine lange Riegel- oder Blockrandbebauung mit vier oder fünf Geschossen nicht in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB einfügen würde, wäre ein Bebauungsplan nach § 13a bzw. b BauGB erforderlich.	o
UMWELTRECHTLICHE EIGNUNG Es besteht ein hohes Konfliktpotenzial, da vor allem Lärmimmissionen vom nördlich gelegenen Betriebshof (Wupsi) und der südlich gelegenen Schienen auf ein Wohnbauvorhaben einwirken würden. Siehe Anhang.	–

EMPFEHLUNG: Betrachtung in einem größeren Maßstab →

P+R PARKPLATZ DUCKTERATH

PRÜFSTUFE 1

BEGRÜNDUNG:

Eine wohnbauliche Entwicklung ist aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten (Gewerbelärm Betriebshof Wupsi) voraussichtlich erst mit dem Freiwerden der Fläche möglich. Eine Überbauung erweist sich zudem als schwierig, da die P+R-Parkplätze nicht zweckentfremdet werden dürfen. Es wird daher empfohlen, die Entwicklung der Fläche in einem größeren Maßstab zu betrachten, um die Potenziale bestmöglich auszunutzen.
Die unten dargestellte städtebauliche Konzeptidee zeigt Entwicklungsmöglichkeiten für die gesamte Fläche auf. Der Konzeptentwurf sieht vor, den P +R Parkplatz in Form einer Parkpalette zu erweitern und im rückwärtigen Bereich (geförderten) Wohnungsbau zu realisieren.

→ Eine weitere Prüfung in Stufe 2 ist erst nach einer Grundsatzentscheidung sinnvoll: Überbauung Parkplatz/Wiesenfläche trotz Hindernissen oder Entwicklung des gesamten Gebiets mit Parkhaus nach Sicherung Wupsi andernorts.

PARKPLATZ EISSPORTHALLE

PRÜFSTUFE 1

STAMMDATEN

LAGE: Eissporthalle Saaler Mühle
GRÖSSE PARKPLATZ: L: ca. 120 m B: ca. 50 m
EIGENTUM: städtisch (7-66)
STELLPLATZANZAHL: 245
FUNKTION: Parkplatz Eissporthalle

	BEWERTUNG
ANDERE PLANUNGEN / INFOS Der Umsetzungsfahrplan der europ. WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) sieht die Öffnung des Saaler Mühlenbachs vor, der momentan kanalisiert quer über die Fläche fließt (s.r). Es ist möglich, dass hierdurch einzelne Parkplätze entfallen. Von den 245 Parkplätzen sind 228 der Eissporthalle zugeordnet.	!
EIGNUNG DER FLÄCHENDATEN Die Parkplatzfläche würde sich aufgrund ihrer Größe grundsätzlich gut für eine Überbauung eignen. Aber der quer verlaufende Kanal darf nicht überbaut werden. Zudem stünden den Bewohnerinnen und Bewohner keine/kaum Stellplätze zur Verfügung, da diese der Eissporthalle zugeordnet sind.	–
STÄDTEBAULICHE EIGNUNG Der im Osten liegende Bahndamm grenzt die bestehenden Wohngebiete vom Naherholungsgebiet Saaler Mühle ab. Die Bebauung in diesem Bereich beschränkt sich auf Sondernutzungen (Eissporthalle, Mediterana). Eine Wohnbebauung in dieser nicht integrierten Lage würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenlaufen.	–
PLANUNGSRECHTLICHE EIGNUNG Ein Bebauungsplan wäre erforderlich, da sich der Parkplatz nicht in einem Bebauungszusammenhang befindet. Zudem steht der FNP einem Bebauungsplan für Wohnvorhaben entgegen, da dieser eine Sonderbaufläche für Sport vorsieht.	–
UMWELTRECHTLICHE EIGNUNG Es ist ein hohes Konfliktpotenzial aufgrund von klimatischen und artenschutzrechtlichen Belangen zu erwarten. Zudem liegt der Parkplatz in einem Überschwemmungsgebiet und es bestehen verkehrlich Lärmemissionen. Siehe Anhang.	–

EMPFEHLUNG: Parkplatz für (Wohn)bebauung ungeeignet →

PARKPLATZ EISSPORTHALLE

PRÜFSTUFE 1

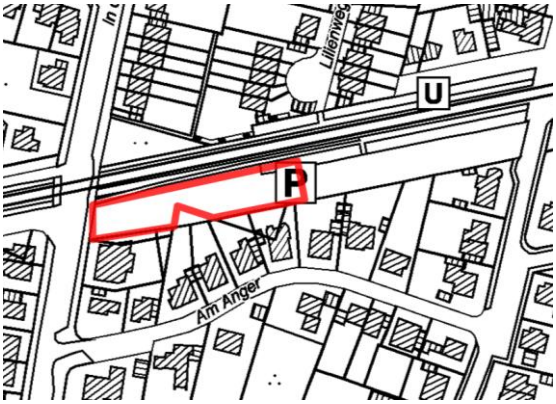
BEGRÜNDUNG:

Eine Bebauung des Parkplatzes der Eissporthalle wird insbesondere aus städtebaulichen Gründen nicht empfohlen. Die übergeordnete Planung grenzt an dieser Stelle, flankiert durch den Bahndamm, die Freizeit- und Wohnnutzungen klar von einander ab. Eine Wohnnutzung wäre nicht nur durch das hohe Verkehrsaufkommen der Parkplatzsuchenden beeinträchtigt, sondern auch ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die soziale Infrastruktur nicht ideal. Zusätzlich stehen für neue Bewohnerinnen und Bewohner nicht ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Neben diesen Aspekten liegt der Parkplatz in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, in dem die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Errichtung von baulichen Anlagen nur in eng abgegrenzten Ausnahmefällen zulässig ist. Nicht weniger problematisch ist der dort querende Niederschlagswasserkanal, der nicht überbaut werden darf. Die bestehenden artenschutzrechtlichem und klimatische Bedenken könnten ggf. durch Gutachten entkräftet werden.

→ Keine weitere Prüfung in Stufe 2.

P+R PARKPLATZ LUSTHEIDE

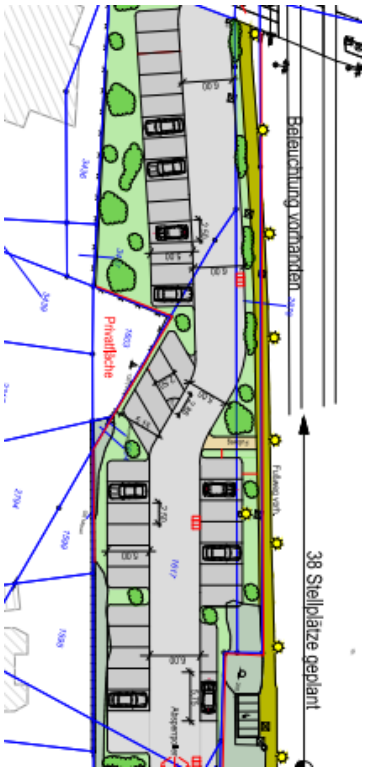
PRÜFSTUFE 1



STAMMDATEN

LAGE: KVB-Haltestelle Refrath-Lustheide
GRÖSSE: L: ca. 90 m B: ca. 15-20 m
EIGENTUM: städtisch (7-66)
STELLPLATZANZAHL: 38 Erweiterungsplanung
FUNKTION: P + R Parkplatz

	BEWERTUNG
ANDERE PLANUNGEN / INFOS Es besteht eine Erweiterungsplanung für den P+R-Parkplatz im Westteil mit Förderbescheid von 2017. Die Umsetzung hängt von einer zeitlich ungewissen ABK-Maßnahme ab. Verlängerung des Bahnsteigs in Planung. Ggf. Ankauf städtischer Flächen notwendig.	!
EIGNUNG DER FLÄCHENDATEN Die Fläche eignet sich nicht. Die Fläche ist teilweise zu schmal und kann durch das hineinreichende Privatgrundstück (Ankauf fehlgeschlagen) nicht ausgenutzt werden. Zudem besteht kein Platz für die Stellplätze der Wohnungen.	–
STÄDTEBAULICHE EIGNUNG Die Fläche wird im Norden von den Stadtbahngleisen und im Süden von Einfamilienhausgärten sowie einem 2,5 geschossigen Mehrfamilienhaus begrenzt. Die Ausrichtung des Gebäudes könnte, falls schalltechnisch möglich, entlang der Gleise mit den Wohnräumen Richtung Süden erfolgen, ohne Nachbargrundstücke zu verschatten. Ein 4-5-geschossiges Gebäude würde die benachbarte Bebauung überragen und eine Vorbildwirkung für die nähere Umgebung darbieten.	o
PLANUNGSRECHTLICHE EIGNUNG Für die Fläche besteht kein Bebauungsplan. Eine Zulässigkeit wäre nach § 34 BauGB aufgrund der Höhe des Gebäudes und der Grundfläche nicht gegeben und ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren notwendig.	o
UMWELTRECHTLICHE EIGNUNG Es besteht ein hohes Konfliktpotenzial, da Lärm- und stadtklimatische Belange stark betroffen sind. Siehe Anhang.	–



EMPFEHLUNG: Parkplatz für (Wohn)bebauung ungeeignet →

P+R PARKPLATZ LUSTHEIDE

PRÜFSTUFE 1

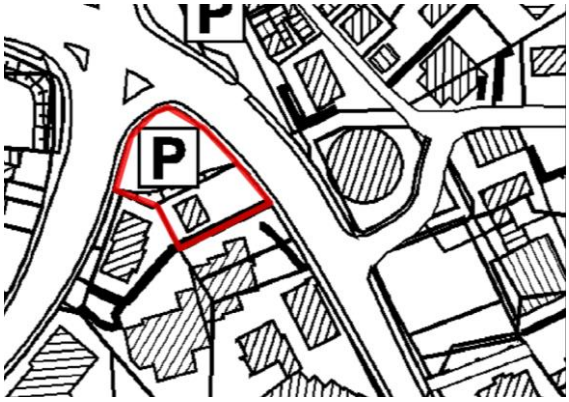
BEGRÜNDUNG:

Der Parkplatz wird für eine Überbauung als ungeeignet eingestuft, da er nicht zuletzt durch die reinragende private Fläche zu schmal ist. Abgesehen davon sind die wenigen Stellplätze, die in Zukunft durch die Förderung des NVR entstehen sollen, als P+R-Parkplätze gebunden. Stellplätze für neue Bewohnerinnen und Bewohner würden nicht zur Verfügung stehen. Hinzukommen klimatische und lärmimmissionsschutzrechtliche Bedenken.

→ Keine weitere Prüfung in Stufe 2.

PARKPLATZ OVERATHER STRASSE

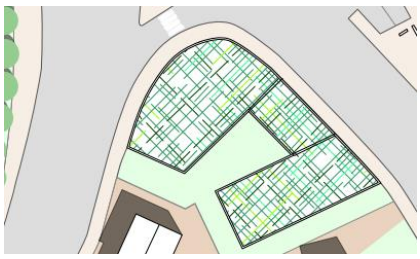
PRÜFSTUFE 1



STAMMDATEN

LAGE: Kreuzung zwischen Friedrich-Offermann-Straße und Overather Straße
GRÖSSE GESAMT: ca. 1.060 m²
GRÖSSE PARKPLATZ: ca. 500 m²
EIGENTUM: städtisch (8-24)
STELLPLATZANZAHL: ca. 18
FUNKTION: Baulücke, offiziell kein Parkplatz

	BEWERTUNG
ANDERE PLANUNGEN / INFOS Die Parkplatzfläche ist kein offizieller Parkplatz. Im Rahmen des InHK Bensberg wird eine Überbauung der Fläche geprüft (s.u.r.). Es ist nicht unbedingt vorgesehen, die öffentliche Parknutzung zu erhalten. Das dahinterliegende Grundstück liegt mittlerweile brach.	!
EIGNUNG DER FLÄCHENDATEN Die Fläche ist grundsätzlich für eine Überbauung geeignet. Jedoch aufgrund des Zuschnitts nicht zur gleichzeitigen Nutzung eines Parkplatzes.	−
STÄDTEBAULICHE EIGNUNG Die Fläche liegt in der Straßenachse zwischen der Friedrich-Offermann und der Overather Straße. Im rückwärtigen Bereich schließen 3-4 geschossige Mehrfamilienhäuser an. Für die markante Lage am Knotenpunkt wäre eine gewerbliche Erdgeschossnutzung zu empfehlen.	o
PLANUNGSRECHTLICHE EIGNUNG Je nach Ausgestaltung des Gebäudes ist eine Wohnbebauung auf Grundlage des § 34 BauGB ohne Bebauungsplan zulässig. Eine Höhenentwicklung von 4+ Geschossen wäre zulässig, darüber hinaus ein Bebauungsplan erforderlich.	+
UMWELTRECHTLICHE EIGNUNG Es besteht ein erhebliches Konfliktpotenzial, da Lärm-, Luftschadstoff- und stadtklimatische Belange stark betroffen sind. Siehe Anhang.	−



EMPFEHLUNG: eine andere Nutzung ist zu bevorzugen →

PARKPLATZ OVERATHER STRASSE

PRÜFSTUFE 1

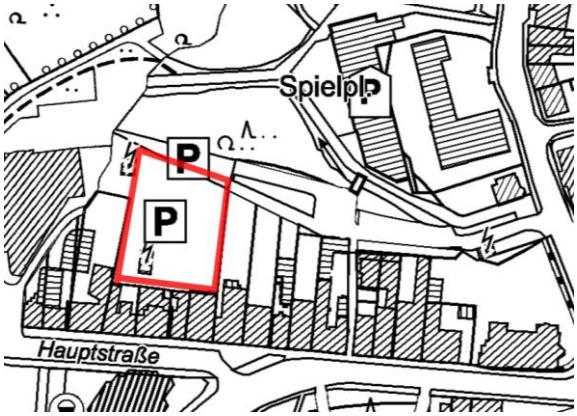
BEGRÜNDUNG:

Es ist nicht zwingend, den temporären Parkplatz zu erhalten. Eine Bebauung ohne Stellplatz scheint angebrachter. Im Rahmen des InHK Bensbergs wird die Überbauung der Fläche zwischen Overather und Friedrich-Offermann-Straße geprüft. Aufgrund der Lärm- und Luftschadstoffbelastungen wird eine Gewerbenutzung empfohlen. Da die Fläche darüber hinaus teilweise als sehr klimarelevant einzuordnen ist, muss eine Bebauung abgewogen werden.

→ Eine weitere Prüfung in Stufe 2 wird unter Beachtung klimatischer Belange als Gewerbestandort ohne Parkplatz wird empfohlen.

PARKPLATZ BUCHMÜHLE

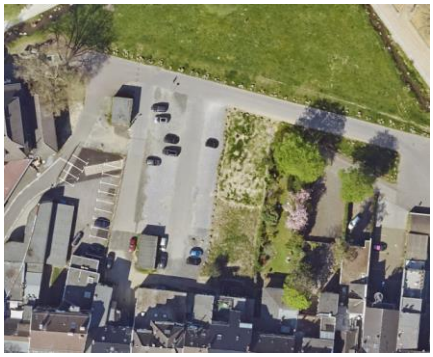
PRÜFSTUFE 1



STAMMDATEN

LAGE: Buchmühle
GRÖSSE PARKPLATZ: L: ca. 55 m B: 30 m
EIGENTUM: städtisch (8-24)
STELLPLATZANZAHL: ca. 50
FUNKTION: temporäre Nutzung als Parkplatz

	BEWERTUNG
ANDERE PLANUNGEN / INFOS Es bestehen Überlegungen auf der Fläche des Parkplatzes und des angrenzenden Grünstreifens ein Mehrgenerationenhaus zu errichten (s.r.). Das ehemals festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde an dieser Stelle aufgehoben, dennoch besteht weiterhin eine Hochwasser- und Starkregengefahr mit Risikopotential.	!
EIGNUNG DER FLÄCHENDATEN Die Fläche ist grundsätzlich für eine Überbauung geeignet.	+
STÄDTEBAULICHE EIGNUNG Die Fläche liegt im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße hinter 3-4 geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Im Norden wird sie von einem Weg, der entlang des Buchmühlenparks verläuft, im Osten von einer Grünfläche und im Westen von privaten Stellplätzen begrenzt. Im Sinne der Innenentwicklung wird eine Bebauung begrüßt.	+
PLANUNGSRECHTLICHE EIGNUNG Die Fläche liegt innerhalb eines Bebauungsplans, der ein Kerngebiet, eine Straße und eine Grünfläche festsetzt. Ein Wohnvorhaben wäre teils möglich, aber die festgesetzte Geschossigkeit und überbaubare Grundfläche entsprechen keiner sinnvollen Parkplatzüberbauung. Eine B-Plan-Änderung/-Aufstellung wäre erforderlich und könnte beschleunigt i.S. des § 13a/b BauGB erfolgen. Der FNP müsste ggf. teilweise berichtigt werden.	o
UMWELTRECHTLICHE EIGNUNG Es besteht ein erhebliches Konfliktpotenzial, da eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit besteht. Zudem handelt es sich bei der Fläche um ein Hochwassergefahrengebiet.	–



Vorentwurf Mehrgenerationenhaus – Franken + Kreft Architekten (Stand: 2014)

EMPFEHLUNG: **Abwägung zwischen Bebauung, Art der Nutzung und Klimabelangen →**

PARKPLATZ BUCHMÜHLE

PRÜFSTUFE 1

BEGRÜNDUNG:

Die städtebauliche Entwicklung dieses rückwärtigen Bereichs ist seit über 10 Jahren Ziel von Planungen. Mit der Rahmenplanung Stadtmitte konkretisierte sich die Idee, entlang des jetzigen Buchmühlenparks Baukörper bzw. auch ein Mehrgenerationenhaus zu errichten. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet brachte die Pläne zum Stillstand. Doch durch die kürzliche Aufhebung des Überschwemmungsgebiets rücken diese Pläne wieder in den Fokus. Eine Bebauung in Form einer Parkplatzüberbauung und/oder eines Mehrgenerationenhauses ist nach Änderung des Bebauungsplans also möglich und städtebaulich auch erstrebenswert. Welche Art von Nutzung bevorzugt wird, liegt im politischen Entscheidungsfeld.
Allerdings wird diese Fläche als äußerst klimarelevant (siehe Anlage) eingestuft und in der Starkregengefahrenkarte des Rheinisch Bergischen Kreises als besonders gefährdet betrachtet. Eine Abwägung zwischen städtebaulichen und klimarelevanten Zielsetzungen muss erfolgen. Da eine (Wohn)-Bebauung vorstellbar ist, folgt eine

→ weitere Prüfung in Stufe 2.

PRÜFSTUFE 2

VERKEHRLICH

Der Parkplatz wird von einem befahrbaren Weg erschlossen, der parallel zur Hauptstraße westlich von der Odenthaler Straße abzweigt. Mit 6m ist er ausreichend breit. Die Odenthaler Straße ist aber bereits jetzt schon stark belastet. Für eine genauere Einschätzung wäre eine Verkehrszählung durchzuführen. Die Eltern-Taxi-Zonen, die kürzlich im Zufahrtsbereich des Parkplatzes markiert wurden, sollten bei Umsetzung verlegt werden.

INFRASTRUKTURELL

Soziale Infrastruktur: In direkter Nähe befindet sich die Katholische Grundschule Buchmühle und eine U-3 Kinderbetreuung (Strunder Seefrösche). Die nächste Kita (Ü-3) befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Dr. Robert-Kochstraße (Kita St. Laurentius).

Technische Infrastruktur:
Das Vorhaben kann über den Weg zwischen Hauptstraße 253 und 255 an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße angebunden werden. Im Verhältnis zu 26 geplanten Wohnungen ist die Schmutzwassererschließung relativ aufwendig.
Die Regenwassererschließung kann über eine Einleitstelle in die Strunde erfolgen. Die erhöhte Überflutungsgefahr ist zu beachten.

UMSETZUNGSPERSPEKTIVE

Die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans würde 2-3 Jahre dauern. Für die Vergabe und den Bau ist nochmal mit 2-3 Jahren zu rechnen. Ein gemeinnütziger Bauträger zur Erstellung des geförderten Wohnungsbaus müsste gefunden werden. Eine Konzeptvergabe ist ein denkbares Verfahren.

TESTENTWURF (siehe nächste Seite)

Der auf dem Parkplatz vorgesehene 4,5 geschossige Baukörper harmoniert mit der dichten, städtischen Umgebung. So können über dem Parkplatz 26 Wohneinheiten realisiert werden, die über zwei Erschließungskerne erschlossen sind. Die bestehenden Parkplätze, von denen ca. 10 durch die Baumaßnahme entfallen würden, stünden größtenteils den Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung.

PARKPLATZ BUCHMÜHLE

TESTENTWURF

Parkplatz Buchmühle | Lageplan | o.M.

Ansicht Ost

Ansicht Nord

Parkplatz Buchmühle | Ansichten & Grundriss EG | o.M.

PRÜFSTUFE 2

PARKPLATZ ROTDORNWEG

PRÜFSTUFE 1

STAMMDATEN

LAGE: Rotdornweg, Moitzfeld
GRÖSSSE GESAMT: 3.300 m²
GRÖSSE PARKPLATZ: L: 32 m x B: 16 m
EIGENTUM: städtisch
STELLPLATZANZAHL: 26 + 14 an der Straße
FUNKTION: Parkplatz / Ortsmitte/ Festplatz

	BEWERTUNG
ANDERE PLANUNGEN / INFOS Die Fläche umfasst öffentliche Parkplätze, eine Wiesenfläche sowie einen Spielplatz, der dem benachbarten Kindergarten zugeordnet ist. Wiesen- und Parkplatzfläche dienen dem Stadtteil als Ortsmitte und werden regelmäßig für Veranstaltungen wie Kirchenfeste, Dorffeste etc. genutzt.	!
EIGNUNG DER FLÄCHENDATEN Die Parkplatzfläche ist aufgrund ihrer Größe für eine wirtschaftliche Überbauung nicht geeignet. Die Bebauung der Wiesenfläche ist theoretisch möglich, überschreitet aber den hiesigen Prüfauftrag.	–
STÄDTEBAULICHE EIGNUNG Die Fläche ist umgeben von Einfamilienhäusern, Kirche, Grundschule, einer Kindertagesstätte und eines großen Spielplatzes. Eine mehrgeschossige Riegel- oder Blockrandbebauung als Parkplatzüberbauung wird in diesem städtebaulichen Kontext nicht empfohlen.	–
PLANUNGSRECHTLICHE EIGNUNG Für die Fläche existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Lediglich ein Aufstellungsbeschluss aus den 1980er, der die Planung einer Ortsmitte vorsieht. Da sich ein 4-5 geschossiger Baukörper nicht in die nähere Umgebung einfügt, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Ein beschleunigtes Verfahren ist denkbar.	o
UMWELTRECHTLICHE EIGNUNG Auf die Fläche wirken Lärmbelastungen durch Fluglärm und gemeinschaftliche Veranstaltungen ein.	–

EMPFEHLUNG: Freihaltung der Fläche für örtliche Aktivitäten →

PARKPLATZ ROTDORNWEG

PRÜFSTUFE 1

BEGRÜNDUNG:

Von einer Überbauung des Parkplatzes wird abgeraten, da ein 4-5 geschossiges Mehrfamilienhaus in Zeilen- oder Blockrandbebauung nicht mit der städtebaulichen Umgebung harmoniert. Eine Bebauung der Wiesenfläche wäre theoretisch möglich. Dies wird jedoch aufgrund der herausragenden Bedeutung der Fläche als Ortsmitte und Veranstaltungsfläche nicht empfohlen.

→ Keine weitere Prüfung in Stufe 2.

ANHANG ZU ANLAGE 1

Umweltrechtliche Bewertung der Überbauung von Parkplatzflächen

Die Bewertung erfolgt anhand einer fünfstufigen Bewertungsskala:

- Erhebliche Konfliktdichte/erhebliches Konfliktpotenzial
- Hohe Konfliktdichte/hohes Konfliktpotenzial
- Mittlere Konfliktdichte/Mittleres Konfliktpotenzial
- Geringe Konfliktdichte/Geringes Konfliktpotenzial
- Keine Konflikte/kein Konfliktpotenzial

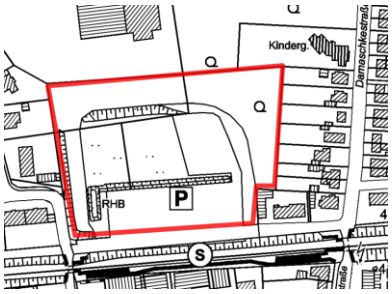
Stellungnahme Lärmschutz:

Allgemeines

Für die lärmtechnische Beurteilung von Parkplätzen ist deren Widmung ausschlaggebend.

Lärmemissionen, die von **bewirtschafteten** Parkplätzen ausgehen, sind nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beurteilen. Gemäß den Vorgaben der TA Lärm sind Immissionsrichtwerte abhängig von der baulichen Nutzung vor den Fassaden der zu schützenden Nachbarschaften zwingend einzuhalten. Gegenüber Richtwertüberschreitung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Als passive Maßnahmen können Mittel der architektonischen Selbsthilfe wie Vorhangfassaden oder Prallscheiben zulässig sein. Da der Gesetzgeber sich in verschiedenen Urteilen dazu unterschiedlich positioniert, wäre deren Anwendung juristisch zu prüfen.

Für **öffentliche** Parkplätze gelten die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung. Die Grenzwerte der 16. BImSchV liegen höher als die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und bieten der zu schützenden Nachbarschaft, vor allem im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr, wesentlich weniger Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen. Für vorhandene öffentliche Parkplätze gelten keine Grenzwerte. Einzig bei Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung haben die Lärmbetroffenen Anspruch auf passive Schutzmaßnahmen. Allerdings überschreiten Parkplätze in den seltensten Fällen diese Grenze.



Parkplatz Duckterath

Fauna/Flora: P+R-Fläche (befestigt und unbefestigt) sowie Wiesenbrache und eingerahmt von Mischwald;

Schutzwürdigkeit: kein LSG, da Innenbereich; angrenzend kartiertes Biotop (Waldrest mit lokaler Bedeutung);

Artenschutz: Plangebiet im Bestand bereits teilweise versiegelt. Potenzielles Reptilienvorkommen entlang der Gleisanlage. Baumbestand und Freifläche sind vor Eingriff zu prüfen. Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Boden: Pseudogley: Grundwasserstufe: ohne Grundwasser, Staunässegrad: mittlere Staunässe; Verdichtungsempfindlichkeit: sehr hoch; Schutzwürdigkeit der Böden: tertiäres Gestein mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte; allerdings durch Nutzung verändert.

Altlasten: Altlastenverdachtsfläche

Wasser: kein Gewässer, kein WSG

Stadtklima

Der Parkplatz Duckterath befindet sich in einem bebauten Gebiet mit klimarelevanten Funktionen. Im Nordwesten verläuft außerhalb des Plangebietes eine Luftleitbahn. Eine weitere Luftleitbahn verläuft südlich parallel zu den Gleisanlagen. Dieses Gebiet zeigt keine intensive thermisch-lufthygienische Belastungen auf und führt nicht zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches. Die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen ist gering. Damit sind z. B. das Schließen von Baulücken gemeint, wobei das in diesem Gebiet vorhandene bauliche Nutzungsmaß beibehalten werden sollte. Solche relativ geringfügigen und der Umgebung angemessenen Nutzungsänderungen ziehen im Bereich der so bezeichneten Flächen keine wesentlichen klimatisch-luft-hygienischen Veränderungen nach sich.

Bei der Planung von Baumaßnahmen ist eine Beurteilung der Dimensionierung und Anordnung von Bauwerken sowie die Erhaltung der bestehenden Luftleitbahnen und Schaffung von Grün- und Ventilationsschneisen durch einen Sachverständigen zu empfehlen. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und durch Schaffung von Vegetationsflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen. Generell sollte eine emissionsarme Energieversorgung realisiert werden. Bei bedeutsamen baulichen Eingriffen, die den Rahmen der in diesen Bereichen bestehenden ortsüblichen Bebauung überschreiten, sind Beurteilungen auf der Grundlage von detaillierten Fachgutachten erforderlich.

Luftschadstoffkonzentrationen und Gerüche

Aufgrund des nördlich liegenden Betriebshofes der Wupsi kann es zu verkehrsbedingten erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen und Geruchsbelästigungen kommen. Überschreitungen der gängigen Grenzwerte sind vermutlich nicht zu erwarten. Im Rahmen des Verfahrens sind die Konzentrationen im Plangebiet gutachterlich zu untersuchen und als Vorbelastung mit aufzunehmen.

Lichtimmissionen

Der Betrieb der S-Bahn, des Bahnhofes und des Betriebshofes der Wupsi kann zu störenden Lichtimmissionen im Plangebiet führen. Die Lichtimmissionen sind gutachterlich zu untersuchen, ggfs. sind zum Schutz der menschlichen Gesundheit textliche Festsetzungen im Plangebiet erforderlich.

Elektromagnetische Strahlung

Das Stromnetz der Bahn AG wird mit Wechselstrom betrieben. Entlang der Bahnlinie hängt die Belastung von der Entfernung der Oberleitung sowie vom aktuellen Stromverbrauch ab. Anzahl und Art der im Streckenabschnitt fahrenden Züge beeinflussen Stromverbrauch und führen zu starken Schwankungen der Magnetfelder. Messungen zeigen, dass der Maximalwert direkt über den Schienen liegt. Ausgehend von Bahnstrecken sind zusätzlich Fehlströme über das Erdreich – und damit weiträumige Verschleppungen (sogenannte vagabundierende Ströme) möglich. Dadurch kann es auch weiter von Bahnstrecken entfernt zu erhöhten Belastungen kommen. Die Datengrundlage hinsichtlich der Exposition und Wirkung von Magnetfeldern die von Bahnanlagen ausgehend ist gering. Die möglichen Belastungen sind zu untersuchen, ggfs. sind zum Schutz vor elektromagnetischen Belastungen die Ausführungen der Gebäudehülle relevant.

Sonstige Immissionen: keine

Lärmaktionsplan: Der P + R Parkplatz Duckterath sowie die nördlich angrenzende und im oben angeführten Lageplan markierte Fläche liegt weder an einer im Lärmaktionsplan identifizierten Belastungsachse Straßenverkehr noch in einem hierin festgelegten ruhigen Gebiet.

Erholung: angrenzend Hundeauslaufwiese

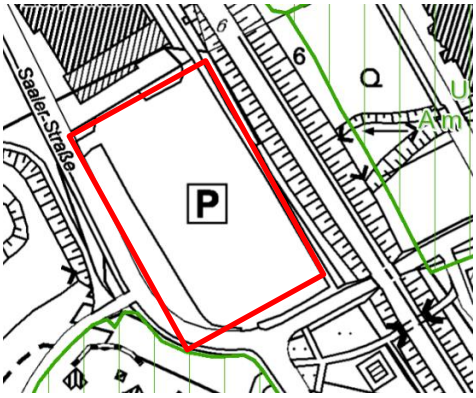
Landschaftsbild: ohne Relevanz

Lärm: Auf den Parkplatz Duckterath wirken Emissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr (im Wesentlichen der Mülheimer Straße), dem öffentlichen Schienenverkehr (Stadtbahnlinie S 11, für die der Bau eines 2. Gleises geplant ist), dem Parkplatz selbst (ein P + R Parkplatz) sowie der nördlich gelegene Betriebshof der Nahverkehrsgesellschaft Kraftverkehr Wupper-Sieg AG (KWS) ein. Für den Bereich des hier in Rede stehenden Parkplatzes und der nördlich angrenzenden Brachfläche (ehemaliger Sportplatzes Kradepohl) wurde im Jahr 2004 eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt, um die Machbarkeit einer Wohnbebauung auf diesem Gelände zu ermitteln. Diese hatte zum Ergebnis, dass hier eine Wohnbebauung aufgrund der von dem nördlich gelegenen Betriebshof der KWS ausgehenden Lärmimmissionen nicht möglich ist. An der Höhe der Lärmbelastung hat sich seither nichts geändert; sie hat sich aufgrund gestiegener Verkehrszahlen sowie dem Ausbau des ÖPNV eher verstärkt. Allerdings sah der Gutachter seinerzeit nicht die Anwendung einer architektonischen Selbsthilfe vor. Daher wäre deren Anwendbarkeit auf eine etwaige Überbauung des Parkplatzes Duckterath juristisch zu prüfen. Gegenüber den von Süden auf die Fläche einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr muss seitens des Gesetzgebers nicht mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden, sondern sind passive Maßnahmen ausreichend. Es ist jedoch anzumerken, dass sobald das Planfeststellungsverfahren für die Erweiterung der S-Bahn eingeleitet wurde, die Deutsche Bahn spätere Planungen (hier: heranrückende Wohnbebauung) nicht mehr berücksichtigen und z.B. mit Lärmschutzmaßnahmen reagieren muss.

Kulturgüter: keine

Fazit: **nur bedingt geeignet, da Lärmbelange stark betroffen sind**

Parkplatz Eissporthalle



Fauna/Flora: Parkplatz mit Gehölzen/Bäumen eingerahmt

Schutzwürdigkeit: kein LSG, da Innenbereich;

Artenschutz: Angrenzend Brut- und Nahrungsräume mit hoher Bedeutung für die Avifauna Bahndamm/Waldgebiet sowie für Reptilien Bahndamm; regelmäßiges Jagdgebiet der Zwergfledermaus und des kleinen Abendseglers[1]; Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Boden: Bodentyp: Auftrags-Regosol; Grundwasserstufe: ohne Grundwasser; Staunässegrad: ohne Staunässe; Verdichtungsempfindlichkeit: mittel; Schutzwürdigkeit der Böden: Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion; allerdings durch Nutzung verändert!

Altlasten: Altbergbaugebiet (Braunkohleabbaugebiet Consolidation Alfred)

Wasser: Saaler Mühlenbach quert (verrohrt); festgesetztes Überschwemmungsgebiet; es gibt Planungen, Saaler Mühlenbach wieder offen zu verlegen – mit entsprechenden Retentionsflächen; Wasserschutzgebiet IIIb Refrath

Stadtklima:

Parallel zum Bahndamm verläuft eine wirkungsvolle Luftleitbahn. Der Parkplatz Eisporthalle befindet sich zu ca. 75 % in einem Gebiet mit klimarelevanter Funktion. Dieses Gebiet zeigt keine intensive thermisch-lufthygienische Belastungen auf und führt nicht zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches. Die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen ist gering. Relativ geringfügige und der Umgebung angemessene Nutzungsänderungen ziehen in diesem Bereich keine wesentlichen klimatisch-lufthygienischen Veränderungen nach sich. Bei der Planung von Baumaßnahmen ist eine Beurteilung der Dimensionierung und Anordnung von Bauwerken sowie die Erhaltung der parallel zum Bahndamm nordwestlich verlaufenden Luftleitbahn und Schaffung von Grün- und Ventilationsschneisen durch einen Sachverständigen vorteilhaft. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und durch Schaffung von Vegetationsflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen. Generell sollte eine emissionsarme Energieversorgung realisiert werden. Bei bedeutsamen baulichen Eingriffen, die den Rahmen der in diesen Bereichen bestehenden ortsüblichen Bebauung überschreiten, sind Beurteilungen auf der Grundlage von detaillierten Fachgutachten erforderlich.

[1] Grontmij GfL GmbH im Auftrag des Landesbetrieb Straßenbau NRW: UVS L286 Ortsumgehung Bergisch Gladbach – Refrath;, Koblenz 2009

Südöstlich des Parkplatzes liegt die Fläche zu ca. 25% in einem Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion. Dieser Bereich übernimmt für sich und angrenzende Besiedlungsbereiche bedeutende klimarelevante Funktionen, bzw. weist eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Bei Nutzungsintensivierungen darf die Wirkung der Luftleitbahn nicht eingeschränkt werden. Weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Für diesen Bereich wird daher eine Betonung bzw. Erhalt der Belüftungsflächen empfohlen. Bei nutzungsändernden Planungen für diese Fläche sind detaillierte klimatisch-lufthygienische Fachgutachten notwendig.

Geruchsimmissionen:
Es können störende gewerbliche Gerüche (Fa. Krüger, Betrieb Eissporthalle und Restaurant) auftreten, die Geruchsimmissionen sind gutachterlich zu erheben.

Lärmaktionsplan: Der Parkplatz an der Eissporthalle liegt weder an einer im Lärmaktionsplan identifizierten Belastungsachse Straßenverkehr noch in einem hierin festgelegten ruhigen Gebiet.

Erholung: Dieser Parkplatz dient dem Naherholungsgebiet Saaler Mühle und den angrenzenden Einrichtungen, wie Freizeitbad Mediterana und Eissporthalle. Mehrere Fern- und Rundwanderwege starten bzw. führen hier vorbei, wie auch der stark frequentierte Radweg Bergisch Gladbach-Bensberg; Parkplatz selbst wird gerne von Fahrschulen und Feuerwehr für Übungszwecke genutzt.

Landschaftsbild: Die Parkplatzfläche wird von Gehölzen und Bäumen eingerahmt und erscheint daher nicht ganz so dominant, wie es die Größe vermuten lassen würde.

Lärm: Auf die Fläche des Parkplatzes an der Eissporthalle wirken Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr (der Saaler Straße), des Thermalbads Mediterana einschließlich des dazugehörenden Parkplatzes und des südlich gelegenen Sportplatzes Saaler Mühle sowie der nördlich gelegenen Eissporthalle, des östlich, jenseits des Bahndamms vorhandenen AWO Seniorenzentrums einschließlich des dazugehörenden Parkplatzes und des hier betrachteten Parkplatzes selbst ein. Es ist zu vermuten, dass die Saaler Straße, der Parkplatz des Mediterana, die Eissporthalle sowie der eigentliche zur Überbauung angedachte Parkplatz auf die beabsichtigte Wohnbebauung lärmrelevant einwirken werden. Im Rahmen der Planumsetzung ist zur Ermittlung der genauen Lärmsituation und Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen ein Lärmgutachten erforderlich. Im Falle von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist die Anwendbarkeit einer architektonischen Selbsthilfe juristisch zu prüfen.

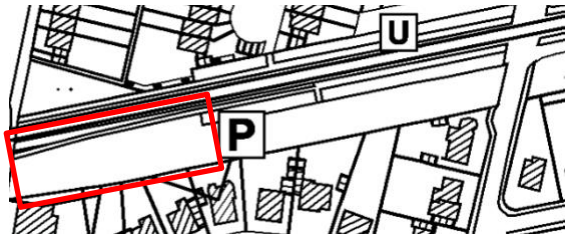
Luft: Keine weiteren relevanten Immissionen bekannt.

Sonst. Immissionen: keine

Kulturgüter: keine

Fazit: nur bedingt geeignet, da stadtklimatische Belange und Erholungsdruck sowie Artenschutz stark betroffen sind, zudem steht einer möglichen Bebauung der Offenlegung des Gewässers und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entgegen

Parkplatz Lustheide



Fauna/Flora: Parkplatzfläche; angrenzend Hausgärten

Schutzwürdigkeit: kein LSG, da Innenbereich;

Artenschutz: Plangebiet im Bestand bereits zum großen Teil versiegelt. Potenzielles Reptilienvorkommen entlang der Gleisanlage. Baumbestand ist vor Eingriff zu prüfen. Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Boden: Podsol-Braunerde; Grundwasserstufe: ohne Grundwasser; Staunässegrad: ohne Staunässe; Verdichtungsempfindlichkeit: gering; Schutzwürdigkeit der Böden: nicht bewertet; durch Nutzung verändert

Altlasten: keine Altlast/kein Bergbau;

Wasser: kein Gewässer; Wasserschutzgebiet IIIa Refrath;

Stadtklima

Der Parkplatz Lustheide liegt in einem Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion. Parallel zur Stadtbahnlinie 1 verläuft eine Luftleitbahn. Der Bereich übernimmt für sich und angrenzende Besiedlungsbereiche bedeutende klimarelevante Funktionen, bzw. weist eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Bei Nutzungsintensivierungen darf die Wirkung der Luftleitbahn nicht eingeschränkt werden. Weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Generell sollte eine emissionsarme Energieversorgung realisiert werden. Für diesen Bereich wird daher eine Betonung bzw. Erhalt der Belüftungsflächen empfohlen. Bei nutzungsändernden Planungen für diese Fläche sind detaillierte klimatisch-lufthygienische Fachgutachten notwendig.

Lichtimmissionen

Der Betrieb der Stadtbahnlinie kann zu störenden Lichtimmissionen im Plangebiet führen. Die Lichtimmissionen sind gutachterlich zu untersuchen, ggfs. sind zum Schutz der menschlichen Gesundheit textliche Festsetzungen im Plangebiet erforderlich.

Elektromagnetische Strahlung

Das Stromnetz der Stadtbahn (Linie 1) wird mit Gleichstrom betrieben. Zwischen Oberleitung und Schiene der Stadtbahn tritt ein elektrisches Gleichfeld auf. Aufgrund der niedrigen elektrischen Spannung des Fahrdrahts treten in unmittelbarer Nähe der Nahverkehrsstrecken nur geringe elektrische Feldstärken, so dass eine Gefährdung in der Regel nicht auftritt.

Verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung

Aufgrund der Verkehrsbelastungen bzw. -situation entlang der Straße In der Auen, sind verkehrsnah erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten. Die derzeit geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV werden eingehalten.

Lärmaktionsplan: Der P + R Parkplatz entlang der KVB-Linie 1 im Bereich der Haltestelle Lustheide liegt weder an einer im Lärmaktionsplan identifizierten Belastungsachse Straßenverkehr noch in einem hierin festgelegten ruhigen Gebiet.

Erholung: ohne Relevanz

Landschaftsbild: angrenzend gärtnerisch genutzte Flächen ohne große Relevanz

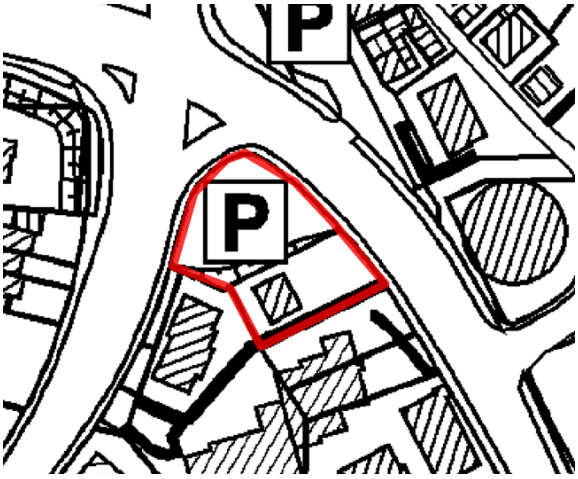
Lärm: Auf die Fläche des hier in Rede stehenden P + R Parkplatzes wirken neben dem Parkplatz selbst Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr (im Wesentlichen In der Auen), aus dem öffentlichen Schienenverkehr (KVB-Linie 1) sowie dem Luftverkehr ausgehend vom Flughafen Köln / Bonn lärmrelevant ein. Auch hier gilt, dass zum Schutz der Nachbarschaft gegenüber der zu erwartenden Lärmbelastung passive Maßnahmen ausreichend sind. Ein Heranrücken einer Wohnbebauung an die KVB-Linie 1 wäre problematisch, weil damit an der der KVB-Trasse zugewandten Gebäudefassade Geräuschimmissionen entstünden, die die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten und passive Maßnahmen zu deren Abmilderung nur bedingt ausreichen. Diesem Umstand könnte mit einer Vorhangfassade oder Prallscheiben begegnet werden oder es werden Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, an dem nach Norden weisenden Gebäudeteil ausgeschlossen.

Sonst. Immissionen: keine

Kulturgüter: keine

Fazit: **nur bedingt geeignet, da Lärm- und stadtklimatische Belange stark betroffen sind.**

Parkplatz Friedrich-Offermann-Straße / Overather Straße



Fauna/Flora: Parkplatzfläche unbefestigt; teils Brache (Haus abgerissen)

Schutzwürdigkeit: kein LSG, da Innenbereich;

Artenschutz: Plangebiet im Bestand bereits zum großen Teil versiegelt und durch Stein- und Friedrich-Offermanns-Straße vorbelastet. Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Boden: Gley: Grundwasserstufe: Stufe 2 - mittel - 4 bis 8 dm; Staunässegrad: ohne Staunässe; Verdichtungsempfindlichkeit: extrem hoch; Schutzwürdigkeit der Böden: nicht bewertet; durch Nutzung verändert

Altlasten: keine Altlast/kein Bergbau;

Wasser: kein Gewässer; kein WSG

Stadtklima

Für den Planbereich Parkplatz Friedrich-Offermann-Straße/Overather Straße liegen 2 unterschiedliche Lasträume vor. Circa 40 % der Fläche, entspricht etwa dem Grundstück Overather Straße 4 liegt in einem Gebiet mit klimarelevanter Funktion. Dieses Gebiet zeigt keine intensive thermisch-lufthygienische Belastungen auf und führt nicht zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches. Die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen ist gering. Relativ geringfügige und der Umgebung angemessene Nutzungsänderungen ziehen in diesem Bereich keine wesentlichen klimatisch-lufthygienischen Veränderungen nach sich. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und durch Schaffung von Vegetationsflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen. Generell sollte eine emissionsarme Energieversorgung realisiert werden. Bei bedeutsamen baulichen Eingriffen, die den Rahmen der in diesen Bereichen bestehenden ortsüblichen Bebauung überschreiten, sind Beurteilungen auf der Grundlage von detaillierten Fachgutachten erforderlich.

Der verbleibende Flächenanteil von ca. 60% liegt in einem Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion. Dieser Bereich übernimmt für sich und angrenzende Besiedlungsbereiche bedeutende klimarelevante Funktionen, bzw. weist eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Für diesen Bereich wird daher eine Betonung bzw. Erhalt der Belüftungsflächen empfohlen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftigen Bensberger Zentrum, wird bei nutzungsändernden Planungen für die gesamte Planfläche ein

detaillierte klimatisch-lufthygienische Fachgutachten notwendig. Eine Umsetzung der Planung kann unter Berücksichtigung belüftungsstruktureller Begebenheiten und unter Zugrundelegung strengster Auflagen möglich sein.

Verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung

Aufgrund der Verkehrsbelastungen bzw. -situation im Kreuzungsbereich Overather Straße/Friedrich-Offermann-Straße sind verkehrsnah erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen zu erwarten. Die derzeit geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV werden vermutlich eingehalten. Die Einhaltung ist gutachterlich nachzuweisen.

Lärmaktionsplan: Der Parkplatz im Kreuzungsbereich Friedrich-Offermann-Straße / Overather Straße / Am Stockbrunnen liegt an zwei im Lärmaktionsplan identifizierten „Belastungsachsen Straßenverkehr“ mit Pegeln >65/55 dB(A) ganztags/nachts. Diese Fläche ist hierin nicht als ruhiges Gebiet festgelegt.

Erholung: ohne Relevanz

Landschaftsbild: ohne Relevanz

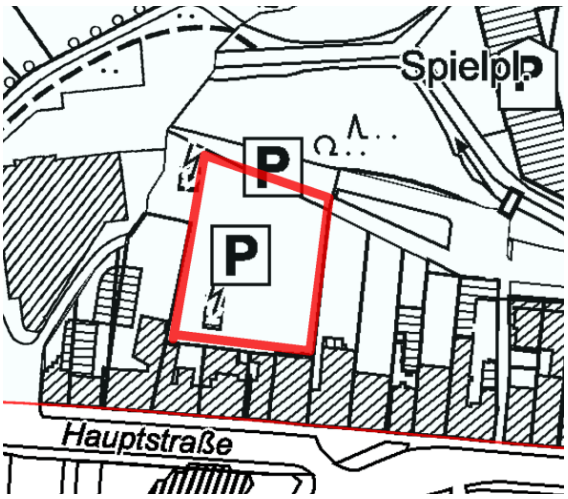
Lärm: Eine an diese Kreuzung heranrückende Wohnbebauung würde eine neue Belastungsachse Straßenverkehr mit noch höheren Pegeln >70/60 dB(A) ganztags/nachts schaffen, womit wiederum die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht wäre. Zudem wirkt auf dieses Grundstück der Fluglärm ausgehend vom Flughafen Köln/Bonn wegen seiner größeren Nähe zur idealen Abflugroute deutlicher ein als auf die beiden vorher betrachteten Flächen. Auch im Falle dieser beabsichtigten Bebauung ist zwar ein passiver Lärmschutz ausreichend, mildert die zu erwartende Lärmbelastung nur bedingt ab. Diesem Umstand könnte ebenfalls mit Vorhangfassaden oder Prallscheiben begegnet werden. Ein Ausschluss von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, an den straßenzugewandten Fassadenseiten vorzusehen kommt nicht in Frage, weil dann kaum Wohnfläche übrigbliebe

Sonst. Immissionen: keine

Kulturgüter: keine

Fazit: nur sehr bedingt geeignet, da Lärm- und stadtklimatische Belange stark betroffen sind.

Parkplatz Buchmühle



Fauna/Flora: Parkplatzfläche teils befestigt, teils provisorisch; angrenzend Buchmühlenpark

Schutzwürdigkeit: kein LSG, da Innenbereich;

Artenschutz: Plangebiet im Bestand bereits zum großen Teil versiegelt. Potenzielles Jagdgebiet für Zwergfledermaus. Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Boden: Braunerde-Gley: Grundwasserstufe: Stufe 3, tief, 8 bis 13 dm; Staunässegrad: ohne Staunässe; Verdichtungsempfindlichkeit: sehr hoch; Schutzwürdigkeit der Böden: nicht bewertet; durch Nutzung verändert

Altlasten: keine Altlast/kein Bergbau;

Wasser: Strunde nördlich angrenzend (verrohrt); unmittelbar an festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Strunde angrenzend; laut Hochwassergefahrenkarte Überschwemmungsgebiet mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100); kein WSG;

Stadtklima

Der Parkplatz Buchmühle liegt in einem verdichteten Siedlungsbereich. In unmittelbarer Nähe befindet sich das unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftige Stadtzentrum. Dieser Bereich weist eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen führen zu deutlich negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation. Umnutzungen baulicher Art, wie zum Beispiel Neubauten, sollten aus stadtklimatischen Gründen ausgeschlossen bleiben. Für diese Gebiete wird grundsätzlich eine Vergrößerung des Vegetationsanteils und eine Betonung bzw. Erweiterung der Belüftungsflächen empfohlen. Generell sollte eine emissionsarme Energieversorgung realisiert werden. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu dem unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftigen Zentrums wird bei nutzungsändernden Planungen für die Planfläche ein detaillierte klimatisch-lufthygienische Fachgutachten dringend erforderlich. Eine Umsetzung der Planung kann unter Berücksichtigung belüftungsstruktureller Begebenheiten und nur unter Zugrundelegung strengster Auflagen möglich sein. Keine weiteren relevanten Immissionen, außer Lärm, bekannt.

Lärmaktionsplan: Der Parkplatz Buchmühle liegt weder an einer im Lärmaktionsplan identifizierten Belastungsachse Straßenverkehr noch in einem hierin festgelegten ruhigen Gebiet.

Erholung: Als Teil des Buchmühlenparks stark frequentiert

Landschaftsbild: ohne Relevanz, allerdings Teil des Buchmühlenparks

Lärm: Bei dem Parkplatz Buchmühle handelt es sich um eine temporär eingerichtete Fläche. Dieser Platz wird abgeschirmt von der ihn umrahmenden Bebauung und ist nur durch die eigenen Geräusche belastet. Bei Realisierung einer Wohnbebauung sind daher auch nur die Wirkung der selbst erzeugten Emissionen zu untersuchen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung komfortabel unterschritten wird.

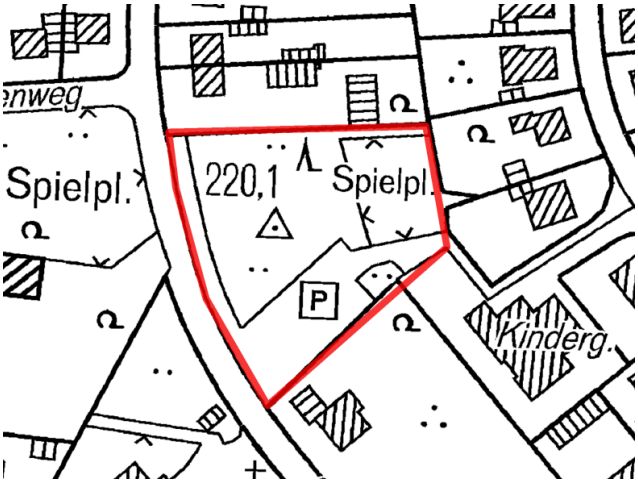
Luft: ohne Relevanz

Sonst. Immissionen: keine

Kulturgüter: historische Wegeverbindung durch den Park

Fazit: nur sehr bedingt geeignet, da hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit und mögliches Überschwemmungsgebiet entgegenstehen.

Parkplatz Rotdornweg



Fauna/Flora: Parkplatzfläche befestigt; Rasenfläche und Spielplatz der Kindertagesstätte mit einzelnen Bäumen

Schutzwürdigkeit: kein LSG, da Innenbereich;

Artenschutz: Plangebiet im Bestand bereits teilweise versiegelt. Baumbestand und Freifläche sind vor Eingriff zu prüfen. Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Boden: Braunerde: Grundwasserstufe: ohne Grundwasser; Staunässegrad: ohne Staunässe; Verdichtungsempfindlichkeit: mittel; Schutzwürdigkeit der Böden: Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion; teilweise verändert

Altlasten: keine Altlast/kein Bergbau;

Wasser: kein Gewässer, kein WSG

Stadtklima:

Der Parkplatz Rotdornweg befindet sich in einem bebauten Gebiet mit klimarelevanten Funktionen. Dieses Gebiet zeigt keine intensive thermisch-lufthygienische Belastungen auf und führt nicht zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches. Die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen ist gering. Damit sind z. B. Arrondierungen an den Siedlungsrändern und das Schließen von Baulücken gemeint, wobei das in diesem Gebiet vorhandene bauliche Nutzungsmaß beibehalten werden sollte. Solche relativ geringfügigen und der Umgebung angemessenen Nutzungsänderungen ziehen im Bereich der so bezeichneten Flächen keine wesentlichen klimatisch-lufthygienischen Veränderungen nach sich.

Bei der Planung von Baumaßnahmen ist eine Beurteilung der Dimensionierung und Anordnung von Bauwerken und Schaffung von Grün- und Ventilationsschneisen durch einen Sachverständigen zu empfehlen. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und durch Schaffung von Vegetationsflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen. Generell sollte eine emissionsarme Energieversorgung realisiert werden. Bei bedeutsamen baulichen Eingriffen, die den Rahmen der in diesen Bereichen bestehenden ortsüblichen Bebauung überschreiten, sind Beurteilungen auf der Grundlage von detaillierten Fachgutachten erforderlich.

Lärmaktionsplan: Der Parkplatz am Rotdornweg liegt weder an einer im Lärmaktionsplan identifizierten Belastungsachse Straßenverkehr noch in einem hierin festgelegten ruhigen Gebiet.

Erholung: ohne Relevanz;

Landschaftsbild: ohne Relevanz; Blickbeziehung zur Kirche

Lärm: Die Fläche des Parkplatzes Rotdornweg wird neben den eigenen Emissionen durch Fluglärm lärmrelevant belastet. Zudem wirken die östlich gelegene Kindertagesstätte und die westlich gelegene Grundschule auf diesen Bereich ein. Diese Immissionen ordnet der Gesetzgeber jedoch als sozialadäquat ein und sind von der Nachbarschaft hinzunehmen. Zum Schluss beeinflusst der südwestlich gelegene Platz der Dorfgemeinschaft Moitzfeld, auf dem mehrmals jährlich Veranstaltungen (z.B. Tanz in den Mai, Kirmes, Weihnachtsmarkt, Abschlusstreffen nach Wandertagen) stattfinden, die hier in Rede stehende Fläche wesentlich. Hier ist ebenfalls anzunehmen, dass ausgehend vom öffentlichen Straßenverkehr und der Parkplatzfläche selbst sowie dem Fluglärm die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht erreicht wird. Allerdings würde das beabsichtigte Heranrücken einer Wohnbebauung an den Dorfplatz die Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft zumindest gefährden.

Luft: ohne Relevanz

Sonst. Immissionen: keine

Kulturgüter: keine, allerdings würde eine Bebauung die Aufrechterhaltung der Aktivitäten der Dorfgemeinschaft Moitzfeld unmöglich machen

Fazit: **nur bedingt geeignet, da Lärm und dörfliche Aktivitäten stark betroffen sind.**