

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 307/2004	
	X	Öffentlich
		Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Planungsausschuss	01.07.2004	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - 2. Änderung
- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

I. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist das Verfahren des
Bebauungsplans Nr. 5285 - Eichelstr. -, 2. Änderung
fortzusetzen.

II. Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff Baugesetzbuch ist der
Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstr. -, 2. Änderung
als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von §30 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt im Geschäftszentrum von Bergisch Gladbach Bensberg. Er wird von der Steinstraße, der Gartenstraße, der Schloßstraße und einem Fußweg begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 Baugesetzbuch).

III. Der
Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstr. -, 2. Änderung
ist unter Beifügung der Begründung gem. §3 Abs.2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Für die 2. Änderung des BP Nr.5285 - Eichelstr. - wird keine UVP durchgeführt.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I

In seiner Sitzung am 26.03.03 beschloss der Planungsausschuss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.5285 - Eichelstr. - die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der **Aushang des Vorentwurfes erfolgte daraufhin in der Zeit vom 29.04. – 28.05.03**. Die **Bürgerversammlung** fand am **14.05.03** statt. Das **Protokoll der Bürgerversammlung** ist als **Anlage 1 der Vorlage** beigelegt.

Die **Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung** wurden gem. §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom **07.04.03** am Verfahren beteiligt. Während des Auswahlgangs gingen von Bürgern keine und von TÖB 3 Schreiben ein. Nach Fristablauf gingen 3 weitere Schreiben von TÖB ein. Die Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.

Die Stellungnahmen der Bürger in der Versammlung und der TÖB richten sich schwerpunktmäßig gegen die Umgestaltung der Fußgängerunterführung (Treppenanlage als Ersatz für die Rampe). So werden der Rückbau der Rampe und die Ersatzwegführung für Radfahrer, Personen mit Kinderwagen und Behinderte im Rollstuhl über den Busbahnhof kritisiert, während die direkte Fußwegeverbindung zum Zentrum über eine Treppe wiederum begrüßt wird. Die beiden Maßnahmen sind jedoch nicht voneinander zu trennen. Hier sind in die Abwägung auch die Belange des angrenzenden Eigentümers einzustellen. Wenn ihm durch die Anlage der Treppe der einzige Zugang zur Steinstraße genommen wird, muss an anderer Stelle, eben durch Rückbau der Rampe ein neuer geschaffen werden. Ansonsten verliert das Grundstück deutlich an Wert. Die vorhandene Grundstückszufahrt sollte, da sie mit dem Fußweg kollidiert, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit verlegt werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass bei der Ablehnung des Rampenrückbaus auch Veränderungsängste eine Rolle spielen, da diese keinesfalls als barrierefrei angesehen werden kann. Die Rampe hat eine zu starke Steigung und bei Versagen der Kräfte endet die Abfahrt zwangsläufig vor einer Mauer, da entsprechende Sicherheitsvorkehrungen fehlen. Mit Errichtung eines Lichtsignals gesteuerten Überweges über die Steinstraße ist eine Alternative entstanden, die diesem Ruf eher gerecht und nach Augenschein auch intensiv genutzt wird. So können Fußgänger aus der U-Bahn über den Aufzug und Fußgänger aus der Kaule über die Rampe des Verkehrsbauwerkes, den Überweg auf der Steinstraße, die Gartenstraße und die Schlossstraße das Zentrum von Bensberg barrierefrei erreichen. Die hierbei entstehenden Umwege ergeben sich nicht zuletzt aus der Topografie von Bensberg und durch die Begrenzung des Steigungsverhältnisses für behindertengerechte Fußwegeverbindungen. Soweit die Überfahrt des Busbahnhofs Mängel in der Barrierefreiheit aufweist kann hier nachgebessert werden. Die **eigentliche Gestaltung des Ausganges aus dem Fußgängertunnel wird der Ausführungsplanung überlassen**, der Bebauungsplan sichert lediglich die notwendigen Flächen.

Weiterhin war den Bürgern der **Erhalt der Adler Apotheke** ein Anliegen. Die **vorgelegte Umgebungsplanung** wurde in Bezug auf ihre **Gestaltung positiv aufgenommen**. Entsprechende Gestaltungsvorschriften wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. **Die kritisierte Bebauungsdichte** wird jedoch, einem Kerngebiet entsprechend, für angemessen gehalten.

Zu II

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 5285 - Eichelstr. -, 2. Änd. liegt in Bergisch Gladbach Bensberg innerhalb des Geschäftszentrums. Es wird von der Steinstraße, der Gartenstraße, der Schloßstraße und einem Fußweg begrenzt, **Übersichtsplan Anlage 2** der Vorlage. Die Gesamtfläche der 2. Änderung des BP Nr.5285 - Eichelstr. -, beträgt ca. 5852 m².

Der Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstr. -, ist seit seiner Bekanntmachung am 21.02.85 rechtsverbindlich. Für den Teilbereich zwischen Schloß- und Steinstraße entsprechen wesentliche Inhalte nicht mehr heutigen stadtgestalterischen Zielsetzungen. Aus diesem Grund soll das Verfahren zur 2. Änderung durchgeführt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 - Eichelstr. - überlagert den Ursprungsplan. Für die Aufhebung der Teilfläche aus dem Ursprungsplan wird kein separater Beschluss gefasst. Dies bedeutet, dass bei Nichtigkeit der 2. Änderung das ursprüngliche Planungsrecht wieder auflebt.

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 BP Nr.5285 -Eichelstr.-, 2. Änd. in Bezug auf seine Inhalte überarbeitet. Die **Gutachten** sind den **Fraktionen in Kopie zugegangen**.

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 um die Adler Apotheke ist mit den Zielen der Rahmenplanung abgestimmt.**

Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde im Dezember 2003 von der Stadtverwaltung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf das Plangebiet wirken ausschließlich Emissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. Hier sind als Lärmquellen die südlich verlaufende Steinstraße und die nördlich in einem Wendehammer endende Schloßstraße zu nennen.

Wegen seiner Lage an einer der Haupteinfahrstraßen von Bensberg, der Steinstraße (L 136) ist das **Plangebiet durch Verkehrslärm stark vorbelastet**. An den straßenseitigen Gebäudefassaden der Steinstraße betragen die Beurteilungspegel bis 75 dB(A) und **überschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) sowohl tags, als auch nachts**. Ebenfalls stark vorbelastet sind die seitlichen Fassaden bis zu einer Entfernung von ca. 25m von der Steinstraße entfernt.

Trotz der hohen Vorbelastung des Plangebiets **soll wegen der innerstädtischen, verkehrsgünstigen Lage nicht auf die Schaffung von neuem Wohnraum verzichtet werden**. Vielmehr geht die Planung davon aus, dass nach dem jeweiligen Stand der Technik bei der Bauausführung darauf reagiert werden kann. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwände, werden auf so kleinen Teilabschnitten als wirkungslos und unverhältnismäßig angesehen. Auch sind sie stadtgestalterisch innerhalb der Ortslage nicht erwünscht.

Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärm **werden im Bebauungsplan die ermittelten Lärmpegelbereiche dargestellt und textlich Maßnahmen zum pas-**

siven Lärmschutz vorgeschrieben. Eine **Wohnnutzung** ist laut Bebauungsplan erst **ab dem 1. OG an der Schloßstraße** und **ab dem 2. OG an der Steinstraße** zulässig. Damit ist im stark lärm-belasteten 1. OG an der Steinstraße Wohnen ausgeschlossen. **Die planbedingte Zunahme des Lärms aus dem öffentlichen Verkehr ist als geringfügig anzusehen** und tritt rechnerisch nicht in Erscheinung.

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 26.05.04** stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Aus dem, seit dem seit dem 21.02.85 rechtsverbindlichen, **BP Nr.5285 – Eichelstr. - bestehen bereits Baurechte** auf den unbebauten Flächen im Plangebiet. Der Einführungserlass 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 altes Baurecht zu neuem Baurecht ergibt, dass kein neuer Eingriff stattfindet.**

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische im Trennsystem erstellte Versorgungsnetz. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Bensberg. 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.**

Während der Bebauungsplan als Angebotsplanung eine Versiegelung von bis zu 100% zulässt, **sieht die Generalentwässerungsplanung für den Planbereich einen Versiegelungsgrad von 55% vor.** Dies bedeutet, dass bei einer Versiegelung die über 55% hinausgeht eine **Regenrückhaltung** erforderlich wird. Da diese Grenze jedoch erst im Bauantragsverfahren ermittelt werden kann, wird im Bebauungsplan lediglich darauf hingewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss den BP Nr. 5285 - Eichelstr. -, 2. Änderung gem. §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind als Anlage 3 – 5 der Vorlage beigelegt.

Anlagen

Protokoll Bürgerversammlung

Übersichtsplan

Bebauungsplanentwurf Nr.5285 - Eichelstr. -, 2. Ä.

Textliche Festsetzungen zum BP Nr.5285 - Eichelstr. -, 2. Ä.

Begründung zum BP Nr.5285 - Eichelstr. -, 2. Ä.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstr. -, 2. Änd.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Kerngebiet -MK- (§ 7 BauNVO)

Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind an der Schloßstraße ab dem 1. Obergeschoss und an der Steinstraße ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

Entlang der Schloßstraße und entlang des Fußweges sind im vorderen Bereich der Erdgeschoss- bzw. Erschließungsebene nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 1 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Nr. 2 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) BauNVO genannten Nutzungen zulässig, sofern sie nicht durch Nr.1.3 (Vergnügungsstätten usw.) der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind. (§ 1 Abs. 7 Nr.1 BauNVO)

Entsprechend der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, BP Nr.5.0, sind im MK folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist,
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
- Einzelhandelbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt.

Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Grundstück Schloßstr.78 kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 und der Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 3,0 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch eine geschlossene Bauweise entlang der Gartenstraße entsteht. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhe des Meeresspiegels (NN). Oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der Höhe ist

- bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe und
- bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Dachhaut.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässigen Höhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Attiken, Balkonbrüstungen, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Lichtkuppeln usw. bis zu einer Höhe von 1,2 m überschritten werden. (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinien können ausnahmsweise von Wandpfeilern, Treppenhäusern, Erkern, Balkonen, Loggien, Fensternischen, Vordächern und Werbeanlagen bis zu 0,5m auf eine Länge von nicht mehr als 1/5 der jeweiligen Gebäudeseite über- und unterschritten werden, wenn die Gebäudeflucht optisch erhalten bleibt. Eine Überschreitung durch Gesimse und Dachüberstände ist bis zu 0,2 m zulässig. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 1,0m auf eine Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden. Eine Überschreitung durch Gesimse und Dachüberstände ist bis zu 0,3 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet ohne Zuweisung von Flächen zulässig, sofern sie eine Größe von 1,2 m Länge / 0,5 m Breite / 1,5 m Höhe nicht überschreiten. Größere Versorgungsanlagen sind in die Bebauung zu integrieren.

Hinweis:

Zur Sicherung der Stromversorgung des Plangebietes wird eine Kompaktstation (Flächenbedarf 3,0 m / 4,5 m) erforderlich. Bei der Bauausführung ist ihr genauer Standort im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen festzulegen.

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die im nachfolgenden Plan gekennzeichneten Fassaden der Lärmpegelbereiche III – VI sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erforderliche R' _{w,res} der Außenbauteile in dB		
III	61 bis 65	40	35	30

IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	²⁾	50	45
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweise:

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Steinstraße (L 136) vorbelastet. Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV bis VII befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen empfohlen.

Darüber hinaus wird empfohlen, an Schlafräumen Fenster unabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Zusätzlich ist für Gebäude, die in den Lärmpegelbereichen IV und höher liegen, baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 Kap. 5 bzw. auch gem. VDI 2719 (Schallschutzfenster) erforderlich.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Gestaltung baulicher Anlagen

In den als solchen gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zz. geltenden Fassung; beschlossen aufgrund § 45 Landschaftsgesetz NW (LG NW)

Hinweise

Regenentwässerung

Das Plangebiet wurde bei der Generalentwässerungsplanung nur mit einem Versiegelungsgrad von 55% berücksichtigt. Darüber hinausgehend ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

Bodendenkmalpflege

Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Im unmittelbaren Planbereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von

Kampfmitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd- bzw. Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist. Sollten im Planbereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst eine Tiefensondierung empfohlen.

Zeichnerische Darstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan (BP) Nr. 5285 - Eichelstr. -, 2. Änd. (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

G l i e d e r u n g

1	Planungsanlass / Verfahrensablauf.....	10
2	Räumlicher Geltungsbereich	10
3	Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen.....	10
3.1	Flächennutzungsplan	11
3.2	Rahmenplanung	11
4	Städtebauliche Situation	11
4.1	Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte	11
4.2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB	12
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	15
4.2.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	15
4.2.5	Verkehrsflächen	15
4.2.6	Versorgungsanlagen.....	16
4.2.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §86 Abs.4 BauONW Gestaltung baulicher Anlagen.....	16
4.2.8	Nachrichtliche Übernahme nach §9 Abs.6 BauGB.....	17
5	Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans.....	17
5.1	Belange von Natur und Landschaft	17
5.2	Lärmimmissionen	17
5.3	Altlasten.....	19
6	Ver- und Entsorgung	19
7	Umsetzung des Bebauungsplanes.....	19
7.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	20
7.2	Kosten	20

Planungsanlass / Verfahrensablauf

Der BP Nr.5285 - Eichelstr. -, ist seit seiner Bekanntmachung am 21.02.85 rechtsverbindlich. Ziel dieses Planes ist es in Bensberg, einem der beiden städtischen Siedlungsschwerpunkte, die Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr zu schaffen. Für die Anlage eines Busbahnhofes mit Parkdecks an der Steinstraße war es erforderlich auch das weitere Umfeld neu zu ordnen. Zwischen Schloßstraße, Gartenstraße und Steinstraße wurden hierzu die Bebauungspläne Nr.54a und 54b teilweise aufgehoben. Diese wiederum dienten zur Bildung des kulturellen und wirtschaftlichen Zentrums von Bensberg. Zwar ist die Stärkung des Zentrums weiterhin Ziel der Planung, jedoch entsprechen wesentliche Inhalte des BP Nr.5285 – Eichelstr. -, im Änderungsbereich nicht mehr heutigen stadtgestalterische Vorstellungen.

So hat der, bereits im rechtskräftigen Plan enthaltene und zwischenzeitlich ausgebaut, Fußweg zwischen Schloß- und Steinstraße seit Errichtung des Verkehrsbauwerkes, mit U-Bahn, Busbahnhof und Parkdeck, deutlich an Bedeutung gewonnen, während die vorhandene Fußgängerrampe mit der Erstellung eines lichtsignalgesteuerten Überweges auf der Steinstraße gleichzeitig entbehrlich geworden ist. Der Wegfall der Rampe ermöglicht es wiederum das angrenzende Grundstück einer Nutzung zuzuführen.

Die 2. Änderung des BP Nr.5285 - Eichelstr. - wurde gem. §3 Abs.1 BauGB den Bürgern durch Aushang in der Zeit vom 29.04.–28.05.03 und in einer Versammlung am 14.05.03 vorgestellt. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung wurden gem. §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 07.04.03 am Verfahren beteiligt.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.5285 - Eichelstr. -, 2. Änd. liegt in Bergisch Gladbach Bensberg innerhalb des Geschäftszentrums. Es wird von der Steinstraße, der Gartenstraße, der Schloßstraße und einem Fußweg begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 5852 m².

An das Plangebiet grenzt im Norden die Fußgängerzone und im Süden das Verkehrsbauwerk (Busbahnhof, U-Bahn, Parkhaus) an. Das weitere Umfeld stellt sich als Kerngebiet mit bis zu 4-geschossiger Bebauung dar, wobei die Geschossigkeit stark durch die Topografie von Bensberg bestimmt wird.

Die 2. Änderung des BP Nr. 5285 - Eichelstr. - überlagert den Ursprungsplan. Für die Aufhebung der Teilfläche aus dem Ursprungsplan wird kein separater Beschluss gefasst. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bei Nichtigkeit der 2. Änderung das ursprüngliche Planungsrecht wieder auflebt.

Die Grenzen der 2. Änderung des BP Nr.5285 - Eichelstr. -, weichen im nördlichen Planbereich geringfügig von den Grenzen des Ursprungsplans ab. Die Grenzen des Ursprungsplans bauten auf einer geplanten Straße auf, die in dieser Form nicht verwirklicht wurde, daher ist die Plangebietsbegrenzung im Kataster nicht mehr nachvollziehbar. Um eine geometrische Eindeutigkeit zu gewährleisten, wurde auf die gebildeten Grundstücksgrenzen zurückgegriffen.

Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß §8 Abs.2 BauGB ist der BP Nr.5285 - Eichelstr. -, 2. Änd. aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln.

Im FNP ist der gesamte Planbereich als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot wird mit der Planung entsprochen.

Rahmenplanung

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 zur Zeit vertieft. Um private Initiativen im Zentrum von Bensberg zu unterstützen, soll die Änderung des Bebauungsplans dem formalen Abschluss der Rahmenplanung vorgezogen werden.

Ein wesentliches Ziel der Rahmenplanung für das Zentrum von Bensberg ist es, die Fußwegeverbindung zwischen Verkehrsbauwerk und Fußgängerzone zu verbessern. Die 2. Änderung des BP Nr.5285 - Eichelstr. -, dient u.a. der Umsetzung dieses Zieles.

Städtebauliche Situation

Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Der 2. Änderung des BP Nr.5285 - Eichelstr. -, liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Schaffung einer direkten attraktiven Fußwegebeziehung zwischen Verkehrsbauwerk und Fußgängerzone
- Verdichtung des vorhandenen Kerngebietes in maßstäblicher Anlehnung an die vorhandene Bebauung,
- Betonung des Eingangsbereiches in die Fußgängerzone durch bauliche Maßnahmen,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs an der Steinstraße in einer Tiefgarage,
- zur Wahrung der Einheitlichkeit des Zentrums, rechtliche Anpassung an angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne.

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt ausschließlich über bereits vorhandene Straßen, die Stein-, die Garten- und die Schloßstraße. Bedingt durch seine räumliche Lage zwischen dem Verkehrsbauwerk mit Busbahnhof, U-Bahn und Parkhaus und der Fußgängerzone, hat das Plangebiet besondere städtebauliche Bedeutung.

Entsprechend dieser Bedeutung soll der bereits vorhandene Fußweg zwischen Stein- und Schloßstraße großzügiger gestaltet und an seiner engsten Stelle auf 5m verbreitert werden. Gleichzeitig erfolgt über eine Treppe die direkte Anbindung an den vorhandenen Fußgängertunnel. Hierdurch entsteht eine kurze Fußwegeverbindung zwischen dem Verkehrsbauwerk und dem Zentrum von Bensberg.

Da die Benutzung der vorhandenen Fußgängerrampe deutliche Umwege ins Zentrum erforderlich macht, hat diese zukünftig nur noch Bedeutung für Bürger, die aus den unterschiedlichsten Gründen keine Treppen steigen können. Mit Errichtung eines lichtsignalgesteuerten Überweges über die Steinstraße ist jedoch auch für diesen Personenkreis eine Alternative entstanden, sodass die Fußgängerrampe zurückgebaut werden kann. Nach Umsetzung der Planung können Gehbehinderte aus der U-Bahn über den Aufzug und aus der Kaule über die Rampe des Verkehrsbauwerkes, den Überweg auf der Steinstraße, die Gartenstraße und die Schloßstraße das Zentrum von Bensberg barrierefrei erreichen. Die hierbei entstehenden Umwege ergeben sich nicht zuletzt aus der Topografie von Bensberg und durch die Begren-

zung des Steigungsverhältnisses für behindertengerechte Fußwegeverbindungen. Der Wegfall der Fußgängerrampe bringt gemessen an diesen Nachteilen jedoch einen großen Gewinn für die städtebauliche Gestaltung des Bereiches zwischen Stein- und Schloßstraße mit sich. Die Barrierewirkung der Rampe machte eine städtebaulich gewünschte Bebauung der an die Steinstraße angrenzenden Flächen bisher so gut wie unmöglich.

In der Planung umfassen neue Gebäude mit Flachdächern die Adler Apotheke, wie den Stein eines Ringes. Diese ist zwar nicht denkmalgeschützt, symbolisiert jedoch stark den Charakter der alten Schoßstraße und prägt ihre Umgebung. Die Planung nimmt hierauf Rücksicht, indem sich die Gestaltung der neuen Gebäude deutlich von der Apotheke abhebt und in der Höhe unterordnet. Die Neubebauung umschließt einen ruhigen Innenhof. Wenn sich die Nutzungen der Fußgängerzone in diesen hineinziehen, entsteht hier ein intimer halböffentlicher Raum. Dem bestehenden Gebäude entlang des Fußweges wird ein weiteres gegenübergestellt, so dass sich eine breite Gasse bildet. Ein Gebäude an der Steinstraße rückt zwar sehr nahe an diese heran, erhält jedoch zur Verbreiterung des vorhandenen Fußweges an der stark befahrenen Straße eine Arkade. Von hieraus ist je nach Nutzungsart ein Durchgang in den Innenhof denkbar.

Aus der Topografie ergibt sich die Schwierigkeit die Geschosshöhen eindeutig zu bestimmen. Im Bebauungsplanentwurf werden daher maximale Höhen über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung für die neuen Gebäude an der Schloßstraße entspricht dort 3 Geschossen. Bedingt durch den Geländeverlauf staffelt sich die Neuplanung zur Steinstraße hin zwar ab, stellt sich dort jedoch ebenfalls 3-geschossig mit Staffelgeschoss dar.

Die 2. Änderung des BP Nr.5285 - Eichelstr. - sieht, wie in den angrenzenden Bebauungsplänen, weiterhin die Ausweisung eines Kerngebietes (MK) vor. Im Kerngebiet werden Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen zugelassen, Vergnügungsstätten und Tankstellen jedoch ausgeschlossen.

Der durch die Neuplanung entstehende ruhende Verkehr soll in einer von der Steinstraße erschlossenen Tiefgarage mit ca.50 Stellplätzen untergebracht werden. Da die Umsetzung der Neuplanung in mehreren Stufen erfolgen wird, ist vorübergehend an der Steinstraße mit einem offenen Stellplatz zu rechnen.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Änderungsbereiches als Kerngebiet (MK) ist im Zusammenwirken mit seinem Ursprungsplan und angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen zu sehen. Sie dient der Sicherung und Stärkung des Zentrums von Bensberg. Die Begrenzung des Zentrums von Bensberg, und damit des Kerngebietes, ist im FNP der Stadt Bergisch Gladbach dargestellt und in den Voruntersuchungen (Zentrenstudie Dr. Jansen) zur Rahmenplanung Bensberg bestätigt worden.

Die in §7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten zulässigen Nutzungen erwecken den Eindruck, dass es sich bei einem MK ausschließlich um einen Stadtbereich zur Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Kultur und der Verwaltung handelt. Damit ist die Zweckbestimmung des Bensberger Zentrums jedoch nur unzureichend beschrieben. Als Stadt mit ländlicher Umgebung, ist das Zentrum vielmehr Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens. Historisch gewachsen diente das Zentrum immer auch dem Wohnen. Zur Erhaltung

dieser Struktur und im Hinblick auf den bestehenden Bedarf sollen Wohnungen in den Obergeschossen zugelassen werden.

Da das Wohnen im MK nicht vorrangige Funktion hat, müssen die Bewohner die unvermeidlichen Störungen durch das Geschäftsleben tagsüber in Kauf nehmen. Mit Geschäftsschluss tritt jedoch eine größere Nachtruhe ein. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen soll dazu beitragen. Während Gaststätten, auch mit Außengastronomie, als Teil des urbanen Lebens zulässig bleiben. Eventuell auftretende Störungen müssen durch Maßnahmen der Ordnungsbehörde (z.B. Beschränkung der Öffnungszeiten) im Einzelfall geregelt werden.

Die Wohnnutzung dient dem städtebaulichen Ziel die Bensberger Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben und eine soziale Kontrolle zu gewährleisten. Aus Immissionsschutzgründen sind sie jedoch an der Schloßstraße erst ab dem 1. Obergeschoss (OG) und an der Steinstraße ab dem 2. OG zulässig. Mit dem Ausschluss des Wohnens im Erdgeschoss wird gleichzeitig sichergestellt, dass die Geschäftsebene im Zentrum nicht unterbrochen wird.

Ein Teil des Bensberger Geschäftszentrums, inklusive des Plangebietes, ist überlagert von der städtischen Satzung BP Nr.5.0 (Textbebauungsplan) über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben vom 08.08.85. Die Absicht des Rates, betreffend eines Ausschlusses von Nutzungen wie Spielhallen und Sexkinos, besteht weiterhin. Da die 2. Änderung des BP Nr.5285 - Eichelstr. -, diese Satzung überlagert, erfolgt eine wörtliche Übernahme der seinerzeit getroffenen Zulässigkeitsregelungen, um Rechtsklarheit zu schaffen.

Der Ausschluss von gem. §7 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird aus angrenzenden Bebauungsplänen übernommen, um eine für das Zentrum von Bensberg einheitliche Regelung zu erhalten. Von Bedeutung für das Plangebiet ist hierbei insbesondere der Ausschluss von Tankstellen. Ihre typischerweise eingeschossige, offene Bauweise und die von ihnen ausgehenden Immissionen sind innerhalb der vorhandenen kleinmaßstäblichen, geschlossenen Bebauungsstruktur mit Wohnnutzungen nicht erwünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhen über NN im Plan eindeutig bestimmt.

Die festgesetzte Obergrenze für die GRZ von 0,9 trägt einer im Zentrum von Bensberg gewünschten und für Kerngebiete charakteristischen Verdichtung Rechnung, bei gleichzeitiger Schonung der Außenbereiche. Auch sie wurde an die benachbarten Bebauungspläne angepasst.

Für das verhältnismäßig kleine Eckgrundstück Schloßstr.78 sind Überschreitungen der GRZ bis zu 1,0 und der GFZ bis zu 3,0 ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch eine geschlossene Bauweise entlang der Gartenstraße erreicht wird und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Aus Gründen, wie Stellplatzkonzentration und Reduzierung der Ein- und Ausfahrten an der Steinstraße (L136) ist es gerechtfertigt, die Vergünstigungen des §21a Abs.1, Abs.2 und Abs.5 BauNVO anzuwenden. Die Vergünstigung des §21a Abs.5 BauNVO soll die in zentraler Lage wünschenswerte unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs fördern, da hiermit Verkehrslärm reduziert und oberirdische Freiflächen geschont werden. Die städtebauliche Ord-

nung in Bezug auf die Höhenentwicklung ist durch die Ausweisung einer maximalen Gebäudehöhe weiterhin gewährleistet.

Aus der Topografie ergibt sich im Plangebiet die Schwierigkeit die Geschosshöhen eindeutig zu bestimmen. Im Bebauungsplan werden daher Höhen über NN festgesetzt. Weiterhin hat die Verwendung der Zahl der Vollgeschosse den Nachteil, dass Vollgeschosse unterschiedlich hoch sein können. Die festgesetzten Höhen nehmen die Topografie auf, d.h. sie staffeln sich zur Steinstraße hin ab und tragen damit zur Gestaltung des Ortsbildes bei. Sie entsprechen an der Schloßstraße 3 Geschossen und an der Steinstraße 3 Geschossen und einem Staffelgeschoss. Um das Gebäude der Adler Apotheke hervorzuheben, ordnet sich der direkt anschließende Gebäudeteil in seiner Höhe deutlich unter.

Die zulässigen Höhen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Attiken, Balkonbrüstungen, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Lichtkuppeln usw. bis zu einer Höhe von 1,2m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plan festgesetzte geschlossene Bauweise dient einer beabsichtigten Verdichtung im Innenstadtbereich und der Gestaltung des Straßenbildes.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und -linien eindeutig bestimmt. Um keine eintönige Bauflucht zu erhalten und um dem Bauherrn einen Gestaltungsspielraum zu lassen, sind für Baulinien gem. §23 Abs.2 Satz3 Ausnahmen zur Über- und Unterschreitung nach Art und Umfang vorgesehen. Diese unterscheiden sich jedoch im Umfang deutlich von den für Baugrenzen festgesetzten Ausnahmen zur Überschreitung, da die Straßen begrenzende Bauflucht optisch klar erkennbar bleiben soll.

Baulinien dienen der Gestaltung des Straßenbildes. Wegen der städtebaulich exponierten Lage des Plangebietes wurde in Abstimmung mit dem Hauptgrundstückseigentümer ein realisierbarer Bebauungsentwurf erstellt. Dieser ist die Grundlage für die Festsetzung der Baulinien. So soll entlang des Fußwegs eine durch Gebäudewände begrenzte Gasse entstehen, die sich an der Steinstraße zur Anbindung an den vorhandenen Fußgängertunnel aufweitet. An der Schloßstraße wird die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Bauflucht der Fußgängerzone als Baulinie übernommen. Eine optische Aufweitung der Gartenstraße im Eingangsreich an der Steinstraße wird ebenfalls durch eine Baulinie begrenzt.

Die Adler Apotheke, Schloßstraße 72 ist zwar nicht denkmalgeschützt, prägt jedoch als Relikt der alten Schloßstraße die Umgebung. Daher wird sie in der Bauflucht gestalterisch betont, indem die Neubebauung deutlich zurücktritt. Dies geschieht auf der einen Seite durch einen Rücksprung der Baulinie um 1m und auf der anderen Seite durch eine Unterbrechung der Baufläche. Der so entstehende Durchgang dient gleichzeitig der Erschließung des Innenhofes.

Da das Zurücktreten der Baulinie angrenzend an die Adler Apotheke ausschließlich der Gestaltung des Straßenraumes dient, wird die Baulinie für das Kellergeschoss gesondert an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend, kann damit ein wirtschaftlich sinnvoller Keller erbaut werden.

Für Erdgeschoss und Obergeschosse gesondert festgesetzt, werden weiterhin Baulinien für die Gebäudefront zwischen Schloßstraße 70 und 72. Hier soll eine Arkade im Erdgeschoss den Fußgänger zum Fußweg und damit zum Verkehrsbauwerk leiten.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Planungsziel ist es den ruhenden Verkehr konzentriert über die Steinstraße abzuwickeln. Zur Schonung der im Innenstadtbereich spärlich vorhandenen Freiflächen und um Verkehrslärm zu reduzieren, sollen die Stellplätze innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Als Anreiz hierzu können die Vergünstigungen des §21a Abs.1, Abs.2 und Abs.5 BauNVO in Anspruch genommen werden. Um die unterirdischen Flächen ökonomisch nutzen zu können ist eine Tiefgarage auch unter dem Innenhof zulässig. Dieser soll jedoch oberirdisch von ruhendem Verkehr frei bleiben.

Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über bereits vorhandene Straßen, die Stein-, die Schloß- und die Gartenstraße.

Soweit die Grundstücke an die Steinstraße grenzen, geht die Planung davon aus, dass die verkehrliche Erschließung von dort erfolgt. Hierbei kann unter optimaler Ausnutzung der To-

pografie die wertvolle Geschäftszone entlang der Schloßstraße geschont werden. Da die Steinstraße (L 136) jedoch eine Straße mit überörtlicher Bedeutung und dem entsprechend stark befahren ist, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Zufahrtsbeschränkungen erforderlich. Hier gilt es insbesondere den Fußgängerüberweg vom Verkehrsbauwerk in die Gartenstraße zu schützen. Da die Steinstraße in diesem Bereich in einer weiten Kurve verläuft, dient die Zufahrtsbeschränkung weiterhin dazu ein Sichtfeld freizuhalten. Im Umkehrschluss wird der Bereich in dem Einfahrten zulässig sind gekennzeichnet.

Der vorhandene Fußweg zwischen Stein- und Schloßstraße wird an seiner engsten Stelle auf 5m verbreitert und als Verkehrsfläche „besonderer Zweckbestimmung, Fußweg“ festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt über eine Treppe die direkte Anbindung an den vorhandenen Fußgängertunnel. Die Gestaltung bleibt der Ausbauplanung überlassen, daher ist die Treppe nur nachrichtlich dargestellt. Im Bebauungsplanverfahren wurde lediglich ihre Machbarkeit untersucht.

Der geplante Innenhof ist als nichtüberbaubare Kerngebietsfläche dargestellt. Ihm wird damit eine private Nutzung zugewiesen, es wird jedoch davon ausgegangen, dass im Zusammenwirken mit den angrenzenden Nutzungen ein halb öffentlicher Raum entsteht.

Versorgungsanlagen

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht zu übersehen ist, welche der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen in welcher Größenordnung tatsächlich erforderlich werden, sind diese als Nebenanlage gem. §14 Abs.2 BauNVO im Plangebiet generell zulässig, jedoch in ihrer Größe begrenzt. Die vorgegebenen Maße entsprechen der einer normalen Trafostation. Stadtgestalterisch sind wegen der Innerortslage keine größeren selbständigen Anlagen erwünscht. Diese sollen vielmehr soweit erforderlich, in die Bebauung integriert werden.

Bekannt zur Planaufstellung ist Erforderlichkeit einer Kompaktstation der GEW RheinEnergie mit einem Flächenbedarf von 3,0m / 4,5m. Soweit diese der Sicherstellung der Stromversorgung der geplanten Bebauung dient, ist es zumutbar sie in diese zu integrieren. Im Textteil zum BP erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §86 Abs.4 BauO NW **Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind im Planbereich, über die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Hierbei soll jedoch eine Überregelung, die erfahrungsgemäß gute Architektur eher verhindert, vermieden werden.

Die Adler Apotheke, Schloßstraße 72 ist zwar nicht denkmalgeschützt, prägt jedoch als Relikt der alten Schloßstraße die Umgebung. Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es diese mit wenigen Mitteln wie den Stein eines Ringes zu würdigen. Neben dem Zurücktreten Baufluchten und der Gebäudehöhen eignet sich hierzu insbesondere die Dachform. Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Im Kontrast zur Adler Apotheke, jedoch auch im Kontrast zur weiteren Bebauung entlang der Schloßstraße wird in Teilbereichen ausschließlich ein Flachdach zugelassen.

Diese Festsetzung ist auch im Zusammenwirken mit benachbarten Bebauungsplänen zu sehen. Während am Progymnasium u.a. mittels einer Flachdachbebauung der Eingangsbereich zum Geschäftszentrum Bensberg betont wird, hebt die Neubebauung um die Adler

Apotheke den Eingangsbereich zu der wichtigen Fußwegeverbindung Verkehrsbauwerk / Fußgängerzone hervor.

Nachrichtliche Übernahme nach §9 Abs.6 BauGB

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften werden, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und bereits vorliegen, zur Orientierung in den Bebauungsplan übernommen. Für den Planbereich ist dies, als städtische Satzung auf anderer rechtlicher Grundlage und mit Außenwirkung, die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in ihrer aktuellen Fassung.

Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des §1a Abs.2 BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom 26.05.04 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Aus dem seit dem 21.02.85 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstr. - bestehen bereits Baurechte nicht nur für die bestehende Bebauung, sondern auch auf den heutigen Gartenflächen. Der Ursprungsplan hat nach Inkrafttreten der Novelle des Landschaftsgesetzes (21.05.80) Rechtskraft erlangt, so dass davon auszugehen ist, dass die Belange von Natur und Landschaft in diesem Verfahren bereits planerisch bewältigt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstr. - wird nunmehr durch seine 2. Änderung in einem Teilbereich überplant. Der Einführungserlass 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 Ursprungsplanes und seiner 2. Änderung ergibt, dass sich kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft ergibt. Vielmehr verlagern sich lediglich die Art der versiegelten Flächen. Während die bebaubaren Flächen in der Überplanung zunehmen, verringern sich die Flächen für Stellplätze und Verkehrsflächen.

Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde im Dezember 2003 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Berechnungen wurden an Hand eines eigens hierfür entwickelten Computerprogramms (LIMA) erstellt. Dieses berücksichtigt Hindernisse, Geländedaten und Ausbreitungsbedingungen entsprechend der gängigen Vorschriften. Die Berechnungen erfolgten auf der Grundlage der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Zur Ermittlung der DTV-Werte wurde das aktuelle Berechnungsmodell zum Schallimmissionsplan „öffentlicher Straßenverkehr“ von Juni 2003 herangezogen.

Auf das Plangebiet wirken ausschließlich Emissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. Hier sind als Lärmquellen im Wesentlichen die südlich verlaufenden Steinstraße (L136) und die nördlich in einem Wendehammer endende Schloßstraße zu nennen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Straßen, noch sind welche geplant.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung festgelegt, die wünschenswerte Zielwerte darstellen und per Landeserlass vom 21. Juli 1988 zur Anwendung in der Bauleitplanung empfohlen werden. Sie lauten für:

Kerngebiete (MK): 65 dB(A) tags
 55 dB(A) nachts

Der zulässige Störungsgrad ist in der DIN 18005 jeweils nach dem Gebietscharakter abgestuft. Die Gebietstypisierung der BauNVO spiegelt den Schutz des Wohnens in den unterschiedlichen Gebieten wieder. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind in Einfamilienhausgebieten mit Gärten anders, als die an Geschosswohnungen im Innenstadtbereich. Wer einen städtischen Wohnstandort wählt, betrachte Lärm als einen Teil des urbanen Wohnens. Die in Neubaugebieten anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Vorsorgewerte für bestandsgebundene innerstädtische Bereiche wegen der in der Regel vorhandenen Vorbelastungen nur bedingt geeignet. Sie bieten jedoch einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtigen Abwägungssachverhalt darstellt. In dieser Abwägung gilt es die gebietsverträglichen Verhältnisse zu wahren und die Grenze zur Gesundheitsgefährdung nicht zu überschreiten.

Wegen seiner Lage an einer der HAUPTerschließungsstraßen von Bensberg, der Steinstraße (L 136) ist das Plangebiet durch Verkehrslärm stark vorbelastet. An den straßenseitigen Gebäudefassaden der Steinstraße betragen die Beurteilungspegel bis ca. 75 dB(A) und überschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) sowohl tags, als auch nachts. Ebenfalls stark vorbelastet sind die seitlichen Fassaden bis zu einer Entfernung von ca. 25m von der Steinstraße entfernt. Eingehalten werden die Orientierungswerte lediglich an der Schloßstraße. Im Bebauungsplan wird auf die Vorbelastung hingewiesen. Die planbedingte Zunahme des Lärms aus dem öffentlichen Verkehr ist bei dieser Vorbelastung nicht wahrnehmbar und daher als geringfügig anzusehen.

Trotz der hohen Vorbelastung des Plangebiets soll wegen der innerstädtischen, verkehrsgünstigen Lage nicht auf die Schaffung von neuem Wohnraum verzichtet werden. Vielmehr geht die Planung davon aus, dass nach dem jeweiligem Stand der Technik bei der Bauausführung darauf reagiert werden kann. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwände, werden auf so kleinen Teilabschnitten als wirkungslos und unverhältnismäßig angesehen. Auch sind sie stadtgestalterisch innerhalb der Ortslage nicht erwünscht. Eine Reduzierung des Verkehrs um erforderliche 50% oder eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Steinstraße sind unrealistisch, da sie HAUPTerschließungsfunktion für Bensberg hat. Ausgehend davon, dass bei Stadtbewohnern die privaten Außenräume nicht die Bedeutung wie bei Einfamilienhäusern haben, ist es gerechtfertigt durch passiven Lärmschutz in erster Linie die Wohnungen zu schützen. Weitere Maßnahmen sind Aufgabe der Lärminderungsplanung und nur im Gesamtstädtischen Kontext zu sehen.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Vorbelastung wie folgt reagiert:

Ein an der Steinstraße geplanter Gebäuderiegel dient gleichzeitig als aktiver Lärmschutz für die dahinter liegenden Gebäude. Durch diesen Riegel entsteht wie die Lärmberechnungen zeigen ein ruhiger Innenhof. Gleichzeitig wird die Lärmsituation für die bereits an der Schloßstraße vorhandenen Gebäude deutlich verbessert. Für den Gebäuderiegel selbst bedeutet dies, dass seine zur Steinstraße gerichteten Fassaden besonders stark von Verkehrslärm betroffen sind. Da es sich um eine Neuplanung handelt, kann jedoch im Gebäudeentwurf und der Bauausführung darauf reagiert werden.

Die Erdgeschosebene an der Steinstraße dient traditionell, nicht zuletzt topografisch bedingt, ausschließlich der Erschließung und dem ruhenden Verkehr. Der Entwurf sieht weiterhin vor, dass sich die gewerbliche Nutzung von der Schloßstraße in den Innenhof hineinzieht und da-

mit auch das 1. Obergeschoss (OG) an der Steinstraße prägt. Eine Wohnnutzung ist laut Bebauungsplan erst ab dem 1. OG an der Schloßstraße und ab dem 2. OG an der Steinstraße zulässig. Damit ist im stark lärmbelasteten 1. OG an der Steinstraße Wohnen ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan werden die ermittelten Lärmpegelbereiche entlang der vorhandenen Straßen dargestellt. Die DIN 4109 (Lärmschutz im Hochbau) ist zur Ermittlung und Darstellung der Forderungen an den passiven Schallschutzes gegen Außenlärm geeignet. Innerhalb der belasteten Flächen sind daher für die Neubebauungen textlich näher beschriebene Anforderungen an den passiven Lärmschutz entsprechend der DIN 4109 festgesetzt. Eine Differenzierung bezüglich weniger belasteter Bereiche soll erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen. Hierfür wurde eine Ausnahmeregelung getroffen.

Bei hohen Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 wie teilweise im Plangebiet vorgefunden, stellt sich die Frage inwieweit diese für eine Wohnnutzung noch zumutbar oder gar gesundheitsgefährdend sind. Klare Aussagen hierzu machen bisher weder Fachleute noch die Gerichte. Jedoch spielen in der Diskussion immer wieder Schwellenwerte für die Nachtruhe eine Rolle. Um diese zu sichern, werden im Bebauungsplan ruhebedürftige Räume nur in den lärmabgewandten Gebäudeteilen und an Schlafräumen Fenster unabhängige Lüftungen empfohlen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine im städtischen Altlastenkataster registrierten Verdachtsflächen. Auch aufgrund der ausgeübten Nutzungen ist mit keiner Gefährdung zu rechnen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische im Trennsystem erstellte Versorgungsnetz.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des §51a Abs.1 Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.96 der Vorrang der Orts nahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Bensberg und damit in einer überwiegend bebauten Innerortslage. Der Bebauungsplan Nr.5285 - Eichelstr. -, 2. Änd. überplant eine bereits im Ursprungsplan gesicherte Baufläche. Bei einem maximal zulässigen Versiegelungsgrad von 100% (GRZ 0,9 + zulässige Überschreitung für Garagen) sind keine Flächen zur Versickerung vorhanden. Daher wird von der Ausnahmeregelung des §51a Abs.4 LWG Gebrauch gemacht und das anfallende Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Während der Bebauungsplan als Angebotsplanung eine Versiegelung von bis zu 100% zulässt, sieht die Generalentwässerungsplanung für den Planbereich einen Versiegelungsgrad von 55% vor. Dies bedeutet, dass bei einer Versiegelung die über 55% hinausgeht eine Regenrückhaltung erforderlich wird. Da diese Grenze jedoch erst im Bauantragsverfahren ermittelt werden kann, wird im Bebauungsplan lediglich darauf hingewiesen. Die Art der Regenrückhaltung wird in Abhängigkeit vom Bauvorhaben im nachgelagerten Bauantragsverfahren geregelt.

Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes und damit zur Realisierung des Bebauungsplans wird weder eine Umlegung noch eine Grenzregelung erforderlich. Die Eigentumsvoraussetzungen für eine Umsetzung der Planung werden in direkten Verhandlungen zwischen der Stadt und dem an die Verkehrsflächen angrenzenden Eigentümer geschaffen.

7.2

Kosten

Der Stadt entstehen Kosten durch den Rückbau der Fußgängerrampe, durch die Anlage einer sie ersetzende Treppenanlage, durch die Verbreiterung des vorhandenen Fußweges und durch erforderliche Verlegung eines Kanals (bisher auf Privatgrundstück). Diese Arbeiten sollten zusammen mit der Errichtung des westlichen Gebäudes erfolgen, um die dabei entstehenden Synergieeffekte zu nutzen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 27. Mai 2004

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

<-@