

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 478/2006	
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich		
<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich		
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.10.2006	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache - 2. Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.
Die Änderung des Bebauungsplans betrifft das Grundstück des Evang. Krankenhauses. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- II. Der Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung ist unter Beifügung der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Nachdem zu Beginn dieses Jahres die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt worden war, befasste sich der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 23.05.2006 mit dem zwischenzeitlich vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Evangelische Krankenhaus (EvK). Einstimmig wurde die Verwaltung beauftragt, das Verfahren auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes fortzusetzen. Dieses Konzept stellt die Flächenpotenziale für die bauliche Erweiterung des Krankenhauses für die nächsten Jahre dar. Die Verwaltung legt mit dieser Vorlage den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung vor.

Der Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – ist seit dem 20.10.1995 rechtskräftig. Planungsanlass war im Wesentlichen die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Evangelischen Krankenhauses (EvK) in Verbindung mit erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen (u.a. Parkhaus) sowie die städtebauliche Neuordnung im sog. „Zillertal“ anlässlich der damals geplanten Verlagerung der Feuerwache.

Infolge der sich ständig verändernden Bedingungen im Gesundheitswesen ist das EvK in den letzten Jahren kontinuierlich erweitert, umgebaut und modernisiert worden. Um dem EvK eine Zukunft am Standort zu sichern, muss der Bebauungsplan nach nunmehr elf Jahren geändert und aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung für das Krankenhausgelände ist es, für die Entwicklung des Krankenhauses einen über das bisherige Maß hinaus gehenden Rahmen vorzugeben, der es dem EvK einerseits erlaubt, flexibel Erweiterungsbedarfe befriedigen zu können, der aber andererseits diese Erweiterungen städtebaulich verträglich ordnet und steuert. Im Folgenden werden die wichtigsten Festsetzungen erläutert. Zur näheren Information zu den im Entwurf zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (s. Anlage).

Sondergebiet

Das Krankenhausgelände ist im Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. In der Vergangenheit war dies eine für Krankenhäuser übliche und angemessene Festsetzung. Unter den oben geschilderten veränderten Vorzeichen im Gesundheitswesen kommt es jedoch zunehmend zu Konzentrationsprozessen und zu einer Verzahnung von stationären und ambulanten Bereichen (Ärztelhaus), die von der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht mehr gedeckt sind. Im Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung wird daher die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ersetzt durch die eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus und andere gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen“.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die zweite wichtige Änderung des Bebauungsplans neben der Art der Nutzung (Sondergebiet) betrifft die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Ursprungsplan sind die Baugrenzen sehr eng um bestehende und damals geplante Gebäude gezogen, was dazu geführt hat, dass viele Erweiterungsmaßnahmen der letzten Jahre nur auf der Grundlage von Befreiungen genehmigt werden konnten. Um dem Krankenhaus Planungssicherheit für die kurz- und mittelfristige Zukunft zu geben, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsplan so festgesetzt werden, dass ein ausreichender Spielraum für bauliche Erweiterungen gegeben wird unter Einhaltung wichtiger städtebaulicher Kriterien. Diese Kriterien ergeben sich aus der Wirkung der bestehenden bzw. geplanten Gebäude des EvK auf die Umgebung bzw. den öffentlichen Raum.

Entsprechend dem o.g. Prinzip, im Bebauungsplan über die Festsetzung der Baugrenzen die bauliche Entwicklung des Krankenhauses nach „außen“ zu begrenzen, soll es dem EvK überlassen bleiben, ob und in welcher Form eine Be- oder Überbauung der beiden ohnehin weitgehend versiegelten „Innen“-Höfe im Westen und Osten des Grundstücks sinnvoll erscheint. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Einzelnen in Kap. 4.2.2 der Städtebaulichen Begründung erläutert (s. Anlage).

Höhenfestsetzungen

Der ursprüngliche Plan setzt für die Bebauung auf dem Krankenhausbau die Zahl der zulässigen Geschosse fest. Diese Festsetzung ist im Krankenhausbau nicht sehr praktikabel (überhöhte Technikgeschosse etc.) und lässt zu viele Spielräume. Der Änderungsplan setzt daher maximale Gebäudehöhen fest, die in Abhängigkeit von Nutzung und Lage der Baukörper variiert (s. Kap. 4.2.3 der Städtebaulichen Begründung).

Ruhender Verkehr / Stellplätze

Mit dem Ziel, den Parksuchverkehr in den umliegenden Wohnstraßen zu reduzieren, wurde im ursprünglichen Bebauungsplan ein Parkhaus für ca. 220 Stellplätze festgesetzt. Dieses Parkhaus wurde zwischenzeitlich auch gebaut und in Betrieb genommen. Auf dem Krankenhausbau selbst sind im Ursprungsplan nur noch Flächen für 27 Stellplätze festgesetzt.

Nach Ablauf von elf Jahren soll mit dem Änderungsplan ein tragfähiges Planungskonzept für die nächsten Jahre aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Unterbringung der Stellplätze neu zu thematisieren. Das wichtigste Ziel ist dabei weiterhin die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen, um die umliegenden Wohnstraßen von ruhendem Verkehr und Parksuchverkehr zu entlasten. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine Baumasse zur Erweiterung des Parkhauses in östlicher Richtung, um hier die Möglichkeit einer späteren Erweiterung zu schaffen, die allerdings auf die Hälfte der Höhe des heutigen Parkhauses beschränkt wird. (siehe Kap. 4.2.4 der Städtebaulichen Begründung).

Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen auf den bereits überwiegend versiegelten Bereich beschränkt und so abgegrenzt, dass bestehende Freibereiche im Süden des Plangebietes weitgehend erhalten bleiben und ein Eingriff in die ökologisch besonders empfindlichen Bereiche des geschützten Landschaftsbestandteils nördlich des Krankenhausbau selbst vermieden wird. Als Verminderungsmaßnahme werden die zum öffentlichen Raum (Ferienbergstraße / An der Juch) wirkende Grünkulisse aus zum Teil älterem Baumbestand sowie drei Bäume im Osten des Plangebietes mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – von 1995 behandelt die Eingriffsregelung mit einem qualitativen Ansatz und kommt nicht zu einer Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum damaligen Zeitpunkt die Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen rechtlich noch nicht möglich war. Da bezüglich der Eingriffe auf dem Krankenhausbau – hier insbesondere durch das Parkhaus – ein Ausgleich auf dem Gelände selbst nicht möglich war, hat man sich – neben einigen kleineren Festsetzungen

im Bebauungsplan selbst – mit einer Selbstverpflichtung der Stadt zur Anlage von 50 Großbäumen im Bereich Buchmühle (200 m nordwestlich des EvK) beholfen. Diese im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem EvK enthaltene Maßnahme ist jedoch nie durchgeführt worden.

Da das Planungsrecht mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes für das Krankenhaus völlig neu konzipiert wird, ist auch die Eingriffsregelung als Ganzes überarbeitet worden. Die Grundlage der neuen Eingriffsbewertung bildet der Zustand vor Aufstellung des Ursprungsplans.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann vollständig durch das Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach gedeckt werden. Für den Ausgleich durch das Ökokonto stehen Waldflächen in Diepeschrath zur Verfügung. Hier soll auf Flächen im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach ein Fichtenwald in einen standortgerechten Laubmischwald umgewandelt werden. Der Ausgleich wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB textlich den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet. Der rechnerische Nachweis ist Kap. 4 des Umweltberichtes zu entnehmen. Der Umweltbericht (Stand Offenlage) ist Teil der Begründung.

Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu dem Ursprungsbebauungsplan wurde zwischen der Stadt und dem EvK ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Vertrag enthält Regelungen zur Realisierung des Parkhauses sowie die damit zusammenhängenden Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich sowohl auf dem Krankenhausgelände als auch außerhalb.

Zwischenzeitlich wurde das Parkhaus gebaut, die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan neu berechnet und definiert. Auf der Grundlage des aktuellen Planungskonzeptes für das Krankenhaus muss daher der städtebauliche Vertrag grundsätzlich überarbeitet werden. Die Abstimmung mit dem EvK über die künftigen Inhalte des Vertrages erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache –
- Bebauungskonzept zur frühzeitigen Beteiligung
- Überarbeiteter Städtebaulicher Vorentwurf als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
- Entwurf des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache - 2. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO dient der planungsrechtlichen Sicherung des Krankenhauses und anderer gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzungen.

Zulässig sind alle dem Krankenhaus zuzuordnende Nutzungen (z.B. Einrichtungen der ambulanten und stationären medizinischen Versorgung, Psychiatrische Klinik, radiologisches u. nuklearmedizinische Institute, Anästhesie und Intensivmedizin, Krankenpflegeschule, Frauenklinik, chirurgische Klinik, medizinisches Versorgungszentrum, Parkhaus etc.)

sowie ergänzende gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen (z.B. Diakoniestation, Prävention und Rehabilitation, Praxen für niedergelassene Ärzte, gewerbliche Nutzungen wie Apotheke, Sanitätshaus u.ä.).

2. Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Im Sondergebiet sind Ausnahmen von der Höhenbeschränkung von max. 2 m zulässig. Die Ausnahmen gelten für untergeordnete, technisch erforderliche Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Im Sondergebiet SO sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Letzteres gilt nicht für die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans unbebauten Flächen zwischen der die überbaubaren Grundstücksflächen im Süden begrenzenden Baugrenze und den dieser Grenze nächstgelegenen Bestandsgebäude.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich in wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Kies, offenfugige Pflasterungen herzustellen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zu Gunsten der Allgemeinheit wird ein Gehrecht festgesetzt als West-Ost-Verbindung von der im Westen ankommenden Erschließungsstraße „Quirlsberg“ über das Krankenhaugelände bis zur Zufahrt Ferrenbergstraße. Die Wegeverbindung soll nördlich am geplanten Ärztehaus vorbei über den Platz zwischen Ärztehaus, Fußgängerbrücke (Parkhaus) und Haupteingang auf die heute bestehende Krankenhauszufahrt an der Ferrenbergstraße geführt werden.

5

6. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Passiver Lärmschutz

Die Baugrenzen innerhalb des festgesetzten Sondergebiets, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Übersichtsplan „Lärmschutz“ gekennzeichnet sind, liegen in den Lärmpegelbereichen II bis IV. Gemäß § 18 Abs. 2 VV BauO NRW i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von

Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

<i>Lärmpegelbereich</i>	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		
I	bis 55	35	30	-
II	55 bis 60	35	30	30
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
VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

Hinweis: Die gültigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen des Gewerbegebietes „Gohrsmühle“ sind nicht auf die Krankenhausnutzung im Plangebiet abgestimmt. Es kommt daher an den nicht abgeschirmten Fassaden nach Westen und Süden schon im Bestandsfall zu Überschreitungen der sehr niedrigen Immissionsrichtwerte für Krankenhäuser. Bei Um- und Neubauten mit nicht abgeschirmten Süd- oder Westfassaden ist darauf zu achten, keine Räume mit empfindlichen Nutzungen (wie Krankenzimmer zum ständigen Aufenthalt) an diesen Gebäudeseiten unterzubringen, sofern diese Räume Fenster haben sollen, die geöffnet werden können.

6.2 Aktiver Lärmschutz

Die Einhaltung der Schalleistungspegel in Höhe von 80 dB(A) *aller* für den Außenbereich immissionswirksamen haustechnischen Anlagen – müssen von den Ausführenden dieser Anlage sichergestellt werden. Gegebenenfalls müssen geeignete schalldämmende Maßnahmen angebracht werden. Damit ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel L_r gemäß TA Lärm das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreitet.

7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die externe Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen standortgerechten Laubmischwald) auf den städtischen Flächen des Ausgleichsgebietes Diepeschrath (AG 377, Gemarkung Paffrath Flur 5) werden den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

HINWEISE

- Das Krankenhausgelände ist bzgl. der Regenwasserentsorgung an die städtische Regenwasserkanalisation angeschlossen. Sofern auf der Grundlage des Bebauungsplans zusätzliche Flächen versiegelt und an die Kanalisation angeschlossen werden sollen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Kanal in der Ferrenbergstraße ausreichende hydraulische Kapazitäten aufweist. Ggf. ist vom EvK in Abstimmung mit der Stadt das Regenwasser zu versickern oder auf dem eigenen Gelände eine Regenrückhaltung vorzusehen.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes anfallende Aushubmaterialien sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen (ggf. Bestimmung der Deponiefähigkeit durch Analysen) und ordnungsgemäß in / auf einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen.
- Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache – 2. Änderung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

GLIEDERUNG

Teil I Städtebauliche Begründung

- 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
- 4. Städtebauliche Konzeption**
 - 4.1 Allgemeine Planungsziele**
 - 4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.4 Flächen für Stellplätze / Parkhaus
 - 4.2.5 Verkehrsflächen, Erschließung
 - 4.2.6 Gehrechte
 - 4.2.7 Grünflächen / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 4.2.8 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzstrukturen
 - 4.2.9 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen
 - 4.2.10 Lärmschutz
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Umsetzung des Bebauungsplans**
 - 6.1 Kosten**
 - 6.2 Städtebaulicher Vertrag**

Teil II Umweltbericht

- 1. Planerische Vorgaben und Planungsalternativen**
- 2. Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange**
 - 2.1 Geologie und Boden**
 - 2.2 Altlasten**
 - 2.3 Relief**
 - 2.4 Wasser/Grundwasser**
 - 2.5 Pflanzen und Tiere**
 - 2.6 Klima**
 - 2.7 Landschaftsbild**
 - 2.8 Lärm**
 - 2.9 Luftschadstoffe**
- 3. Umweltrelevanz der Planung**
 - 3.1 Prognose zur Entwicklung bei Durchführung**
 - 3.2 Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**
 - 3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes**

4. **Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs / Ausgleichsmaßnahmen**
5. **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**
6. **Zusammenfassung**
7. **Zusätzliche Angaben**
 - 7.1 **Verwendete Quellen**
 - 7.2 **Verwendete Abkürzungen**
 - 7.3 **Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – ist seit dem 20.10.1995 rechtskräftig. Planungsanlass war im Wesentlichen die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Evangelischen Krankenhauses (EvK) in Verbindung mit erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen (u.a. Parkhaus) sowie die städtebauliche Neuordnung im sog. „Zillertal“ anlässlich der damals geplanten Verlagerung der Feuerwache.

In den letzten Jahren ist das Krankenhaus kontinuierlich um- und ausgebaut worden. Allein in den vergangenen fünf Jahren wurden mit dem neuen Eingangsbereich, der psychiatrischen Abteilung und dem Parkhaus drei große Neubaumaßnahmen verwirklicht. Zurzeit ist man dabei, Operationsräume sowie Intensivbereiche verschiedener Fachdisziplinen zusammenzulegen und gemeinsam zu nutzen (Synergieeffekte). Auch stationäre Betten („Hotelkomponente“) werden konzentriert. Darüber hinaus sollen stationäre und niedergelassene Bereiche stärker verbunden werden. Aus diesem Grund möchte man auf dem EvK-Gelände kurzfristig ein Ärztehaus errichten mit direkter räumlicher Anbindung zum Funktionstrakt des Krankenhauses. Dieses jüngste Vorhaben, das vollständig außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans liegt, war Anlass für die Änderung des Bebauungsplans.

Die Krankenhäuser sind gezwungen, sich immer wieder an veränderte Bedingungen im Gesundheitswesen anzupassen. Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung für das Krankenhausesgelände ist es daher, für die Entwicklung des Krankenhauses einen über das bisherige Maß hinaus gehenden Rahmen vorzugeben, der es dem EvK einerseits erlaubt, flexibel Erweiterungsbedarfe befriedigen zu können, der aber andererseits diese Erweiterungen städtebaulich verträglich ordnet und steuert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich betrifft das gesamte Gelände des Evangelischen Krankenhauses und wird begrenzt

- im Norden durch die Hangkante des ehemaligen Steinbruchs Quirlsberg,
- im Osten durch die Ferrenbergstraße
- im Süden durch die Straße In der Jüch
- und im Westen durch den angrenzenden Friedhof.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das gesamte Krankenhausgelände derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der FNP wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Dabei wird die Fläche für den Gemeinbedarf durch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus und andere gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen“ ersetzt.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

Da der Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sehr eng gefasst hat, mussten in den letzten zehn Jahren für viele Neu- und Anbauten Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden. Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für die Entwicklung des EvK einen großzügigeren, aber auch klaren Rahmen zu schaffen. Das Krankenhaus ist vor Ort vorhanden und ist auf Erweiterungsmöglichkeiten am Standort angewiesen.

Im Zuge der Bebauungsplanverfahrens Nr. 2162 – Feuerwache 2. Änderung hat das EvK ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Krankenhaus vorgelegt. Darin werden für die nächsten Jahre die Flächenpotenziale für die bauliche Erweiterung des Krankenhauses dargestellt und mit zeitlichen Prioritäten versehen. Das Entwicklungskonzept dient als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan betreffen in erster Linie die Festsetzungen der Art der Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Krankenhausgelände ist im Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. In der Vergangenheit war dies eine für Krankenhäuser übliche und angemessene Festsetzung. Unter den oben geschilderten veränderten Vorzeichen im Gesundheitswesen kommt es jedoch zunehmend zu Konzentrationsprozessen. So bringt es die angestrebte Verzahnung von stationären und ambulanten Bereichen (Ärztelhaus) mit sich, dass auch weitere Randnutzungen – wie z.B. eine Apotheke – angesiedelt werden sollen, die von der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht mehr gedeckt sind. Anstelle der Gemeinbedarfsfläche soll daher ein Sondergebiet festgesetzt werden.

Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen konzentriert sich auf bereits überwiegend versiegelte Flächen. Nur im Südwesten des Geländes greift der Erweiterungsbereich in größere bestehende Grünflächen ein. Hier bestehen allerdings bereits großflächige Baurechte auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans.

Die zum öffentlichen Raum (Ferienbergstraße / An der Jüch) wirkende Grünkulisse aus zum Teil älterem Baumbestand soll in einer ausreichenden Tiefe geschützt und als Grünfläche erhalten werden. In den sich nördlich des Krankenhausgrundstücks anschließenden geschützten Landschaftsbestandteil wird nicht eingegriffen.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung wird die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ersetzt durch die eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus und andere gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen“. Als Textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Sondergebiet eingeschränkt. Zulässig sind alle dem Krankenhaus zuzuordnende Nutzungen sowie ergänzende gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzungen. Beiden Nutzungskategorien sind nicht-abschließende Auflistungen beispielhafter Vorhaben zugeordnet. Mit dieser Form der Nutzungsbeschränkung wird zum einen dem EvK ein ausreichender Spielraum für die Ansiedlung krankenhausspezifischer und gesundheitsorientierter Nutzungen gelassen, andererseits werden aber nicht dem Krankenhaus zuzuordnende Nutzungen ausgeschlossen.

Das Sondergebiet wird im Norden begrenzt von dem per Verordnung festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteil „Ehemaliger Kalksteinbruch am Quirlsberg“. Um dem EvK für die Zukunft eine Erweiterung des Parkhauses einzuräumen, wird das Sondergebiet im Osten des Parkhauses um die Fläche erweitert, die bereits durch den Gewerbebau versiegelt war, der zu Gunsten des Parkhauses abgerissen wurde.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Ursprungsplan sind die Baugrenzen sehr eng um bestehende und damals geplante Gebäude gezogen, was dazu geführt hat, dass viele Erweiterungsmaßnahmen der letzten Jahre nur auf der Grundlage von Befreiungen genehmigt werden konnten. Um dem Krankenhaus Planungssicherheit für die kurz- und mittelfristige Zukunft zu geben, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsplan so festgesetzt werden, dass ein ausreichender Spielraum für bauliche Erweiterungen gegeben wird unter Einhaltung wichtiger städtebaulicher Kriterien.

Diese Kriterien ergeben sich aus der Wirkung der bestehenden bzw. geplanten Gebäude des EvK auf die Umgebung bzw. den öffentlichen Raum. In der Ausrichtung auf die beiden angrenzenden Straßen und die jenseits dieser Straßen befindliche Wohnbebauung sollen die vorhandenen Freiräume und die Grünkulisse auf dem Krankenhausgelände erhalten bleiben. Die Entwicklungsspielräume für An- und Neubauten werden weitgehend auf den baulichen Bestand bezogen. Als Ausnahme bleibt die bereits im Ursprungsplan enthaltene Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Süden im Änderungsplan erhalten, da hier eine Anbindungsmöglichkeit über die Versorgungszone des Bettentraktes an den Funktionsbereich des Krankenhauses gegeben ist. Im Südosten liegt ein erhebliches Erweiterungspotenzial im Bereich des historischen Gebäudes. Hier soll auf lange Sicht die Möglichkeit eröffnet werden, den Bestand entweder zu überbauen oder in diesem Bereich neu zu bauen.

Das Krankenhaus plant die Einrichtung eines Ärztehauses mit dem Ziel einer engeren Verzahnung zwischen stationärer Medizin und niedergelassenen Ärzten. Aus der funktional notwendigen räumlichen Anbindung des Ärztehauses an den bestehenden Funktionstrakt mit den OP-Bereichen bestimmt sich die Lage des Gebäudes zwischen den Bestandsgebäuden und der Hangkante des ehemaligen Kalksteinbruchs. In diesem Bereich befindet sich das alte Gemeindehaus, das aufgrund seiner Lage und Größe keine weitere Rolle in den Überlegungen des EvK spielt und daher abgerissen werden soll. Der geplante Baukörper integriert die Nutzungen des zukünftigen Ärztehauses sowie die Nutzungen im ehemaligen Gemeindehaus (PUR) und dem geplanten Ausbau dieser kardiologischen Reha-Einrichtung. Dieses Gebäude rückt wie auch der bereits bestehende Baukörper der Psychiatrie im Nordosten sehr nah an die Hangkante des ehemaligen Steinbruchs. Die Baugrenzen werden hier eng auf diese Baukörper bezogen, um einen möglichst großen Abstand von mindestens 5 m zu dem geschützten Landschaftsbestandteil (ehem. Steinbruch) zu erhalten. Dazwischen bildet sich – planungsrechtlich festgeschrieben durch das Zurückspringen der Baugrenze – ein Platz aus, der als Erschließungsgelenk dient zwischen Haupteingang, Zugang zum Parkhaus und Ärztehaus.

Entsprechend dem o.g. Prinzip, im Bebauungsplan über die Festsetzung der Baugrenzen die bauliche Entwicklung des Krankenhauses nach „außen“ zu begrenzen, soll es dem EvK überlassen

bleiben, ob und in welcher Form eine Nutzung der beiden ohnehin weitgehend versiegelten „Innen“-Höfe im Westen und Osten des Grundstücks durch Unterbauung oder Stellplatzanlagen sinnvoll erscheint. In diesem Bereich geht der Bebauungsplan über das Entwicklungskonzept hinaus. Diese Flächen haben für den öffentlichen Raum keine Auswirkung, so dass hier ein Ausschluss aus der überbaubaren Grundstücksfläche willkürlich erscheinen würde.

Die Baumasse des Parkhauses wird in östlicher Richtung um 10 m erweitert, um hier die Möglichkeit einer späteren Erweiterung zu schaffen, die allerdings auf die Hälfte der Höhe des heutigen Parkhauses beschränkt wird.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebaubarkeit des Krankenhausgeländes wird in erster Linie durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert (s. Kap. 4.2.2). Diese Regelung wird ergänzt durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist nicht erforderlich.

Bei der Bebauung auf dem Krankenhausgelände handelt es sich überwiegend um bestehende Gebäude, die gemäß dem Entwicklungskonzept des EvK vom Frühjahr 2006 partiell ergänzt bzw. ersetzt werden sollen. Da sich die Entwicklung des Krankenhauses auch in Zukunft im Rahmen des schon vorhandenen Bestandes abspielen wird, sind bei Neu- und Anbaumaßnahmen immer auch vorhandene Fassaden mit Fensteröffnungen, Abstandsflächen, Zufahrten, notwendige Freiflächen etc. zu berücksichtigen, so dass eine völlige Überbauung des großzügigen Baufensters zwar theoretisch möglich, praktisch aber ausgeschlossen ist. Dennoch ist von einer fast vollständigen Versiegelung dieser Flächen auszugehen (bis auf einzelne Beete und Abstandsgrünflächen), was in der Eingriffsregelung berücksichtigt wird (s. Kap. 4.2.8).

Der ursprüngliche Plan setzt für die Bebauung auf dem Krankenhausgelände die Zahl der zulässigen Geschosse fest. Diese Festsetzung ist im Krankenhausbau nicht sehr praktikabel (überhöhte Technikgeschosse etc.) und lässt zu viele Spielräume. Der Änderungsplan setzt daher maximale Gebäudehöhen fest, die in Abhängigkeit von Nutzung und Lage der Baukörper variiert.

Die bereits bestehenden Baurechte, die zum großen Teil ausgefüllt sind, werden in die neue Festsetzungsform übertragen. Für den Hauptbaukörper mit seinen sechs Geschossen wird eine Erweiterungsmöglichkeit von 10 m nach Süden vorgesehen. Konkrete Pläne bestehen hier nur für das Erdgeschoss, die Festsetzung ermöglicht aber auch den Anbau von Zimmererweiterungen, Nasszellen etc. in diesem bestehenden Bettentrakt.

Die Erweiterungsbauten nach Süden und Osten werden gegenüber dem Hauptbaukörper im Übergang zu der umliegenden Wohnbebauung um 6 m (ca. zwei Geschosse) abgestaffelt. Der nach Norden orientierte OP-Trakt inklusive der gemäß Entwicklungskonzept geplanten östlichen Erweiterung wird gemäß den Geschossvorgaben des ursprünglichen Bebauungsplans auf eine Höhe von einem Geschoss unter der Höhe des Hauptbaukörpers festgesetzt (minus 3 m). Auf dieselbe Höhe wird das Staffelgeschoss des geplanten Ärztehauses auf Grund der notwendigen Anbindung an den OP-Trakt festgelegt.

Die auf den ersten Blick unsinnig erscheinende Festsetzung einer max. Höhe baulicher Anlagen auf der Geländenebene für die beiden „Hofbereiche“ im Westen und Osten begründet sich damit, dass in diesen Bereichen zwar keine Hochbauten zugelassen, zugleich aber Unterkellerungen oder Stellplatzanlagen nicht ausgeschlossen werden sollen.

Für das Parkhaus wird die max. Gebäudehöhe aus dem ursprünglichen Bebauungsplan von 111 m übernommen. Da das Treppenhaus und der Zugang zur Fußgängerbrücke dieses Maß aus technischen Gründen in der Realität deutlich überschreiten, wird der Bebauungsplan in diesem Bereich angepasst. Die im Plan vorgesehene Parkhauserweiterung soll aus Gründen der geringen Nähe zu dem nächstgelegenen Wohnhaus eine Höhe von drei Geschossen nicht überschreiten. Damit liegt die Oberkante des möglichen Erweiterungsbaus unterhalb der Böschungsoberkante, was bezogen auf die Nachbarschaft städtebaulich verträglich erscheint.

4.2.4 Flächen für Stellplätze / Parkhaus

Mit dem Ziel, den Parksuchverkehr in den umliegenden Wohnstraßen zu reduzieren, wurde im ursprünglichen Bebauungsplan ein Parkhaus für ca. 220 Stellplätze festgesetzt. Dieses Parkhaus wurde zwischenzeitlich auch gebaut und in Betrieb genommen. Auf dem Krankenhausgelände selbst sind im Ursprungsplan nur noch Flächen für 27 Stellplätze festgesetzt. Alle übrigen vorhandenen Stellflächen sollten laut Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag entfernt werden.

Nach Ablauf von elf Jahren soll mit dem Änderungsplan ein tragfähiges Planungskonzept für die nächsten Jahre aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Unterbringung der Stellplätze neu zu thematisieren. Das wichtigste Ziel ist dabei weiterhin die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen, um die umliegenden Wohnstraßen von ruhendem Verkehr und Parksuchverkehr zu entlasten. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Durch diese auf den ersten Blick gegenüber der bisherigen Regelung sehr großzügige Lösung wird sich auf dem Krankenhausgelände kurzfristig nicht viel ändern. Der bestehende, überwiegend von Mitarbeitern genutzte Parkplatz Ecke Ferrenbergstraße / An der Jüch mit derzeit ca. 40 Stellplätzen, wird planungsrechtlich gesichert, die im Bebauungsplan ausgewiesene Stellplatzfläche entsprechend angepasst.

Die großzügig festgesetzte Baumasse auf dem Grundstück dient in erster Linie den oben beschriebenen Erweiterungsbauten. Bei realistischer Betrachtung verbleiben folglich nur in den beiden „Hofbereichen“ im Westen und Osten – bereits überwiegend versiegelte – Flächen für die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen, die z.T. seit Jahren zu diesem Zweck genutzt werden. Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Wirkung der bestehenden bzw. geplanten Gebäude des EvK auf die Umgebung bzw. den öffentlichen Raum zu regeln (die Freiflächen südlich des Hauptbaukörpers bleiben großenteils erhalten, Stellplätze wurden hier kürzlich erst zurückgebaut und sind in Zukunft hier nicht mehr zulässig). Es kann jedoch aus städtebaulicher Sicht dem EvK überlassen bleiben, inwieweit die „Höfe“ im Westen und Osten neben den notwendigen Flächen für Feuerwehr, Rettungswagen sowie Anlieferverkehr durch Stellplatzanlagen genutzt werden sollen (Ärzte, Mitarbeiter, Notfälle), da diese Flächen für den öffentlichen Raum keine Auswirkung haben. Der Bau von Tiefgaragen unter künftigen Erweiterungsbauten ist im Bebauungsplan zwar nicht ausgeschlossen, seitens des EvK aber kurz- bis mittelfristig aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht geplant.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine Baumasse zur Erweiterung des Parkhauses in östlicher Richtung, um hier die Möglichkeit einer späteren Erweiterung zu schaffen, die allerdings auf die Hälfte der Höhe des heutigen Parkhauses beschränkt wird. Zum erforderlichen Schallschutz der möglichen Parkhauserweiterung siehe Kap. 4.2.10.

4.2.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Krankenhausgelände wird als bestandsgebundener Bereich über vorhandenen Straßen An der Jüch und Ferrenbergstraße erschlossen. Die Zahl der Zufahrten wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf eben die drei bereits bestehenden beschränkt, um den ohnehin durch den Krankenhausbetrieb starken Verkehr auf den beiden Erschließungsstraßen nicht durch weitere Zufahrten zu beeinträchtigen.

Die innere Erschließung des Krankenhausgeländes wird lediglich hinweislich gekennzeichnet, um evtl. Änderungen im Funktionsablauf nicht zu verhindern.

4.2.6 Gehrechte

Zu Gunsten Allgemeinheit wird textlich ein Gehrecht festgesetzt als West-Ost-Verbindung von der im Westen ankommenden Erschließungsstraße „Quirlsberg“ über das Krankenhausgelände bis zur Zufahrt Ferrenbergstraße. Diese Verbindung besteht heute und sollte in dieser Form für die Zukunft erhalten bleiben. Mit dem Bau des Ärztehauses verlagert sich die Fußwegeverbindung in diesem Bereich nach Norden. Die Hochbauplanung des Ärztehauses sieht hier einen Rücksprung des Erdgeschosses vor. Die Wegeverbindung soll nördlich am geplanten Ärztehaus vorbei über den Platz zwischen Ärztehaus, Fußgängerbrücke (Parkhaus) und Haupteingang auf die heute bestehende Krankenzufahrt an der Ferrenbergstraße geführt werden.

4.2.7 Grünflächen / Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der per Verordnung geschützte Landschaftsbestandteil wird als private Grünfläche festgesetzt. Um dem Schutzzweck der Verordnung Rechnung zu tragen, wird der Bereich mit der Festsetzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert.

Im Rahmen der Überarbeitung der Eingriffsregelung für den Änderungsbereich wird im Bereich der privaten Grünfläche um das Parkhaus auf die im ursprünglichen Plan enthaltene Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“ verzichtet, da sie aus fachlicher Sicht an dieser Stelle nicht sinnvoll ist. Die damit entfallenden Ausgleichsmaßnahmen werden neu festgesetzt (s. Kap. 4.2.8).

Im Bereich des Sondergebietes werden – unter Berücksichtigung einer funktions- und bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeit des Krankenhauses – keine Grünflächen festgesetzt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird geregelt, dass alle Freiflächen, soweit sie keine unabdingbaren Funktionen erfüllen, in ökologisch orientierter Weise zu begrünen sind.

Die in der Örtlichkeit vorhandene kleine öffentliche Grünfläche an der Ferrenbergstraße wird planungsrechtlich gesichert.

Zur Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie im Sinne der ortsnahe Versickerung von Regenwasser sind ebenerdige Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigem Material, wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Kies, offenfugige Pflasterungen herzustellen.

4.2.8 Flächen zur Erhaltung Bäumen und Gehölzstrukturen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden drei erhaltenswerte Bäume im Osten des Krankenhausgeländes sowie die Grünkulisse entlang der Straße An der Jüch festgesetzt. Die

Erhaltungsfestsetzung dient dem Schutz von städtebaulich prägenden Gehölzstrukturen, die das Krankenhaus teilweise von der umgebenden Wohnbebauung abschirmen.

4.2.9 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung verpflichtet. Die von der Verwaltung erstellte Umweltprüfung vom Oktober 2006, dargestellt im Umweltbericht (s.u.), stellt die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen auf den bereits überwiegend versiegelten Bereich beschränkt und so abgegrenzt, dass bestehende Freibereiche im Süden des Plangebietes weitgehend erhalten bleiben und ein Eingriff in die ökologisch besonders empfindlichen Bereiche des geschützten Landschaftsbestandteils nördlich des Krankenhauses vermieden wird. Als Verminderungsmaßnahme werden drei Bäume im Osten sowie Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt. Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Es verbleiben dennoch erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in dem der Eingriffsregelung unterliegenden Planbereich, für die daher Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – von 1995 behandelt die Eingriffsregelung mit einem qualitativen Ansatz und kommt nicht zu einer Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum damaligen Zeitpunkt die Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen rechtlich noch nicht möglich war. Da bezüglich der Eingriffe auf dem Krankenhausesgelände – hier insbesondere durch das Parkhaus – ein Ausgleich auf dem Gelände selbst nicht möglich war, hat man sich – neben einigen kleineren Festsetzungen im Bebauungsplan selbst – mit einer Selbstverpflichtung der Stadt zur Anlage von 50 Großbäumen im Bereich Buchmühle (200 m nordwestlich des EvK) beholfen. Diese im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem EvK enthaltene Maßnahme ist jedoch nie durchgeführt worden.

Da das Planungsrecht mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes für das Krankenhaus völlig neu konzipiert wird, ist auch die Eingriffsregelung als Ganzes überarbeitet worden. Die Grundlage der neuen Eingriffsbewertung bildet der Zustand vor Aufstellung des Ursprungsplans.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist es aufgrund § 1a BauGB erforderlich, den Umfang und die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Die Bewertung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs erfolgt numerisch auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (s. Kap. 4 des Umweltberichtes).

Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch das Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach gedeckt werden. Für den Ausgleich durch das Ökokonto stehen Waldflächen in Diepeschrath zur Verfügung. Hier soll auf Flächen im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach ein Fichtenwald (Wertpunkte Ausgangsbiotop 3) in einen standortgerechten Laubmischwald (Wertpunkte Zielbiotop 6) umgewandelt werden. Eine Teilfläche dieser Gesamtmaßnahme (9.155 m²) wird dem Bebauungsplanverfahren Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung zur Verfügung gestellt. Der Ausgleich wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB textlich den Eingriffen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet.

Ziele der Raumordnung stehen der externen Ausweisung nicht entgegen, da die Fläche gemäß dem Regionalplan für eine solche Zweckbestimmung geeignet ist. Auch der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach sieht eine Darstellung vor, die mit einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (Waldfläche). Die grundsätzliche Eignung der Fläche ist im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Die Gegenüberstellung des Gesamtflächenwertes des Plangebietes im Ausgangszustand zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans mit dem Gesamtflächenwert des Plangebietes nach der Umsetzung gemäß den Festsetzungen des Änderungsplanes zu den Ausgleichsmaßnahmen ergibt einen 100%-igen Ausgleich. Der rechnerische Nachweis ist Kap. 4 des Umweltberichtes zu entnehmen.

4.2.10 Lärmschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen von den umliegenden Straßen ein sowie – im Ausnahmefall – von Hubschraubereinsätzen am EvK (s. Kap. 2.8 und 3.1 des Umweltberichtes). Von den Immissionen betroffen sind die Krankenhausnutzungen, die zu diesen Straßen ausgerichtet sind. Für die Bereiche, für die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt wurden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein Schutz der Krankenhausnutzung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) ist aufgrund der Örtlichkeit nicht sinnvoll (fehlende Flächen, städtebaulich / gestalterische Überlegungen). Daher werden bei der Lösung der Lärmschutzproblematik für den Straßenverkehr passive Maßnahmen an dem betroffenen Gebäuden vorgesehen.

Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgelegt. Im Bebauungsplan werden für die betroffenen Bereiche die Lärmpegelbereiche II bis IV festgesetzt.

Für das zwischenzeitlich errichtete Parkhaus wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die technische Ausführung des Parkhauses und seiner Zufahrt ist den Auflagen zum Lärmschutz aus diesem Gutachten gefolgt, so dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachbarschaft des Parkhauses eingehalten werden.

Zum Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung wurde untersucht, ob eine Ausweitung der Parkhausnutzung in östlicher Richtung aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass einer Erweiterung des Parkhauses grundsätzlich nichts im Wege steht, wenn nachts keine zusätzlichen Stellflächen genutzt werden und keine höhere Bewegungshäufigkeit zugelassen wird, denn nachts werden die Immissionsrichtwerte in der unmittelbaren Nachbarschaft im Rahmen der aktuellen Parkhausituation und Planungen ausgeschöpft. Tags werden die Immissionsrichtwerte in der unmittelbaren Nachbarschaft gemäß der Untersuchung aus dem Genehmigungsverfahren zum Parkhaus nicht ausgeschöpft, so dass eine Erweiterung möglich scheint. Zur Ermittlung von Art und Umfang einer möglichen Parkhauserweiterung müsste eine weiterführende schalltechnische Untersuchung erstellt werden. In Abhängigkeit von der technischen Ausführung und der Beschränkung von Nutzungszeiten obliegt es dem EvK, im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Gewerbelärm

Die gültigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen des Gewerbegebietes „Gohrsmühle“ (Papierfabrik) sind nicht auf die Krankenhausnutzung im Plangebiet abgestimmt. Es kommt daher an den nicht abgeschirmten Fassaden nach Westen und Süden schon im Bestandsfall zu Überschreitungen der sehr niedrigen Immissionsrichtwerte für Krankenhäuser. Diese Überschreitungen bleiben an den Bestandsfassaden unter 5 dB. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 6.7 der TA Lärm (Gemengelagen) hingewiesen, wonach die für Gebiete mit empfindlichen Nutzungen geltenden Immissionsrichtwerte im Sinne der Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können. Die Überschreitungen um weniger als 5 dB liegen folglich in einem bezogen auf die Bestandssituation tolerablen Bereich. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Bei Um- und Neubauten mit nicht abgeschirmten Süd- oder Westfassaden ist jedoch darauf zu achten, dass keine Räume mit empfindlichen Nutzungen (wie Krankenzimmer zum ständigen Aufenthalt) an diesen Gebäudeseiten untergebracht werden, sofern diese Räume Fenster haben sollen, die geöffnet werden können. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Einwirkung der Anlagengeräusche des Krankenhauses auf im Anlagenbereich befindliche Immissionsorte wurde ebenfalls untersucht. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sicherzustellen, muss die Einhaltung der immissionswirksamen Schallleistungen von 80 dB(A) für die haustechnischen Anlagen (pro Dachfläche) von den Ausführenden dieser Anlagen sichergestellt werden. Eine entsprechende Textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Gegebenenfalls müssen Aggregate mit geeigneten schalldämmenden Maßnahmen angebracht werden.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Krankenhausgeländes erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze.

Das Krankenhausgelände ist bzgl. der Regenwasserentsorgung an die städtische Regenwasserkanalisation angeschlossen. Sofern auf der Grundlage des Bebauungsplans zusätzliche Flächen versiegelt und an die Kanalisation angeschlossen werden sollen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Kanal in der Ferrenbergstraße ausreichende hydraulische Kapazitäten aufweist. Ggf. ist vom EvK in Abstimmung mit der Stadt das Regenwasser zu versickern oder auf dem eigenen Gelände eine Regenrückhaltung vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6. Umsetzung des Bebauungsplans

6.1 Kosten

Für die Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

6.2 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu dem Ursprungsbebauungsplan wurde zwischen der Stadt und dem EvK ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Vertrag enthält Regelungen zur Realisierung des

Parkhauses sowie die damit zusammenhängenden Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich sowohl auf dem Krankenhausgelände als auch außerhalb.

Zwischenzeitlich wurde das Parkhaus gebaut, die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan neu berechnet und definiert. Auf der Grundlage des aktuellen Planungskonzeptes für das Krankenhaus muss daher der städtebauliche Vertrag grundsätzlich überarbeitet werden.

Teil II Umweltbericht

1. Planerische Vorgaben und Planungsalternativen

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 28.000 m² und liegt im Zentrum von Bergisch Gladbach. Es umfasst den Bereich des Evangelischen Krankenhauses und dessen neues Parkhaus.

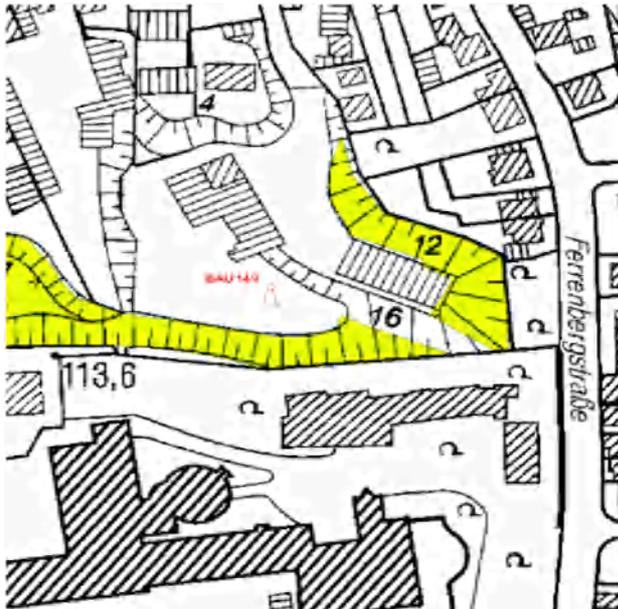
Bezüglich der übergeordneten Planung (Regionalplan, Flächennutzungsplan) sowie der Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans und der Gründe für die Änderung dieses Bebauungsplans wird auf die Städtebauliche Begründung verwiesen.

Planungsalternativen sind keine bekannt und auch schwerlich vorstellbar, da das Krankenhaus bzgl. seiner Bestandsgebäude und seiner Entwicklungsmöglichkeiten an den Standort gebunden ist.

Planerische Vorgaben, Schutzgebiete

Durch ordnungsbehördliche Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Ehemaliger Kalksteinbruch am Quirlsberg“ vom 27. Juni 2000 sind Teile des jetzigen Plangebietes geschützt. Hierbei handelt es sich um die Böschungen nördlich des Krankenhauses. Für den Bau und die Zufahrt des Parkhauses, der in die Hangbereiche hineinreicht, wurden allerdings Befreiungen von der Schutzverordnung erteilt. Das geschützte Gebiet umfasst die Hänge des ehemaligen Kalksteinbruches sowie die Kuppenlage des Quirlsberges mit den typischen Kalkbuchenwäldern und ist insgesamt ca. 2,9 ha groß. Die Unterschutzstellung erfolgte zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere als Gebiet mit hoher struktureller Vielfalt aufgrund des Extremstandortes Steinbruch bzw. Abbruchkante, zur Erhaltung, Förderung und Pflege der an diesen Standort angepassten Flora- und Faunaelementen und zur Erhaltung des Altbaumbestandes und des Kalkbuchenwald-Altholzes.

Landschaftsschutz besteht für das Plangebiet nicht. Ebenso besteht keine Ausweisung eines Wasserschutzgebietes.



Geschützter Landschaftsbestandteil

2. Beschreibung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

2.1 Geologie und Boden

Im Plangebiet werden die devonischen Kalkgesteine durch pleistozäne Sande und Kiese der Rheinterrassen überlagert. Auf diesen bildete sich podsolige Braunerde als Bodentyp, die kiesigen, lehmigen bis schwach lehmigen Sand ausgebildet hat. Der Standort wird bei Wertzahlen von 20 - 45 durch geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, geringe nutzbare Wasserkapazität sowie hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

Das nördliche Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Steinbruches „Zillertal“; die Steinbruchwände sind größtenteils erhalten und das anstehende Kalkgestein stellenweise zu erkennen.

2.2 Altlasten

Im nördlichen Änderungsbereich (Zufahrtsbereich von der Hauptstraße/Neubaufäche Parkhaus) ragt die registrierte Altlastfläche Nr. 25 in das Plangebiet hinein. Hierzu gibt es eine Erstbewertung aus dem Jahr 1990, wonach eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan für nicht erforderlich angesehen wurde. Da sich an der verbleibenden Restfläche, die derzeit nicht durch die Bebauung Parkhaus betroffen ist, keine grundsätzliche Nutzungsänderung hin zu sensibleren Nutzungen ergibt, werden vertiefende Untersuchungen hier für nicht erforderlich gehalten.

Für den restlichen Änderungsbereich liegt eine weitere Bodenuntersuchung aus dem Jahr 1993 vor. Die Ergebnisse weisen z. T. erhöhte Schwermetallgehalte auf, wobei diese lediglich bei sensibleren neuen Nutzungen (Spielplatz, Nutzgarten) relevant werden. Deswegen wurde auf eine Kennzeichnung des Bebauungsplanes seinerzeit verzichtet.

2.3 Relief

Das Plangebiet liegt an den Ausläufern des Quirlsberges zum Strundetal. Während das Krankenhaus auf einem relativ ebenen Plateau mit Höhen von 113 – 118 m ü.NN auf der Höhe liegt, steigt das Gelände allein an der Ferenbergstraße auf kurzer Strecke von 105 auf über 117 m (Steigung von ca. 1:12) an.

Das nördliche Plangebiet ist durch die frühere Nutzung als Kalksteinbruch stark geprägt. Zum Krankenhaus hin befindet sich eine Abbruchkante an der das Gelände um teils mehr als 10 Meter mit einem Gefälle von 1:1 (teils noch steiler) ansteigt. Die Sohle liegt auf 100 m ü.NN(im westlichen Steinbruchplateau) beziehungsweise auf 95 m ü.NN im östlichen Bereich.

Durch den Bau des Parkhauses mussten die ohnehin schon steilen Böschungen noch weiter in Anspruch genommen werden, sodass in Teilbereichen eine Sicherung mit Spritzbeton notwendig wurde. Die Zufahrt von der Ferrenbergstraße, wie auch die Zuwegung zum Haupteingang des Krankenhauses, liegen „ebenerdig“ mit der 6. Etage des Parkhauses.

2.4 Wasser/Grundwasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso wenig grundwasserbeeinflusste Böden. Der Grundwasserspiegel liegt im Bereich der Hauptstraße bei ca. 84 m ü.NN¹. Bei dem daraus resultierenden Flurabstand des Krankenhausgeländes von mindestens 11 Metern ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

2.5 Pflanzen und Tiere

Potentielle natürliche Vegetation

Ohne eine menschliche Beeinflussung würde sich im Plangebiet ein Perlgras-Buchenwald entwickeln, der für das Bergische Land charakteristisch ist. Innerhalb des Steinbruches würde sich durch die extreme Neigung des Geländes und die Nordexponierung der Hänge (kaum direkte Sonneneinstrahlung) sowie die extremen hydrologischen Verhältnisse ein Schattenwald einstellen. Die Dominanz der Buche würde zu Gunsten von Bergahorn und Esche zurückgedrängt. Daneben können Bergulme, Spitzahorn und Sommerlinde auftreten.

Reale Vegetation

Weite Teile des Untersuchungsgebietes sind bebaut oder werden als Parkplatz benutzt, so dass vegetationsbestandene Flächen sich auf die nicht „nutzbaren“ Hangflächen oder Randflächen beschränken. Eine größere zusammenhängende Freifläche stellt einzig der Park im Süden des Krankenhausgebäudes dar, der allerdings unter ziergärtnerischen Gesichtspunkten angelegt und gepflegt wird. Der zum Teil ältere Baumbestand besteht überwiegend aus Eschen, Birken, Ahorn, Fichten und Kiefern. Entlang der Straße „An der Juch“ befinden sich ebenfalls ältere Bäume (Esche, Ahorn, Linde, Eiche). Der Parkplatz östlich des Krankenhauses wird unterteilt von alten Eiben und Ziersträuchern. Dominant sind hier drei alte Buchen (Zierformen). Nördlich des Krankenhauses werden weite Teile ebenfalls als Parkplatz genutzt. Vegetationsflächen sind zurückgedrängt. Auffallend sind ein alter Fächerahorn westlich des REHA-Gebäudes sowie eine alte Rotfichte und eine alte Kastanie östlich dieses Gebäudes.

Floristisch am interessantesten ist die Abbruchkante des Steinbruchgeländes. Auch wenn der alte Baumbestand in Teilen wegen des Parkhausbaues bzw. der Zufahrt/Zuwegung gerodet und Teile der Böschung mit Spritzbeton gesichert werden musste, so ist doch noch der Artenreichtum und die Natürlichkeit zu erkennen. Es wachsen dort Eschen und Bergahorn, denen Kirschen, Buchen aber auch Fichten beigemischt sind. Hasel- und Weißdornsträucher zusammen mit Ahorn- und Eschen-

¹ ÖBB Beratungsbüro für Ökologie Dr. Erich Zanders: Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache-, erstellt im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach, April 1994

Sämlingen sowie Waldrebe bestimmen die Strauchschicht. Am Boden ist flächendeckend Efeu zu finden. Es liegen mehrere Florenlisten² aus den vergangenen Jahren vor, die auch weiterhin (trotz der durch die Baumaßnahmen vorgenommenen Rodungen) Gültigkeit haben dürften. Die Schutzwürdigkeit dieser als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesenen Fläche steht nach wie vor außer Zweifel. Eine weitere Ausweisung von Bauflächen sollte daher die wertvollen Hangbereiche schonen. Ansonsten sind einige Altbäume erhaltenswert.

Tiere

Aufgrund der hohen strukturellen Vielfalt ist dieses Gelände, hier ist natürlich besonders der Böschungsbereich gemeint, wertvoll für Vögel und Kleinsäuger. Zufallsbeobachtungen bestätigen die aus dem Jahre 1992 vorliegende Kartierung³, nach der 26 Vogelarten beobachtet wurden, was für einen innerstädtischen Bereich recht hoch ist. Das Krankenhausgelände selbst ist nicht sehr bedeutend für die Tierwelt. Die fehlenden Vegetationsflächen und der hohe Besucherverkehr, der eine Beunruhigung darstellt, bedingen diese Wertigkeit.

2.6 Klima

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet in der Paffrather Kalkmulde. Hierauf beziehen sich die aus dem Landschaftsrahmenplan Naturpark Bergisches Land entnommenen Klimawerte. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9° C, wobei die Jahresschwankungen im Mittel 16° C erreichen. Mit einem relativ hohen Wert von 170 Tagen mit Temperaturen über 10° C ergibt sich insgesamt eine mittlere thermische Gunst. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 800 – 900 mm.

Bei Thermalscanneraufnahmen⁴ aus dem Jahre 1993 sind die großen Gebäude im Steinbruch wie auch das Krankenhaus deutlich als Wärmepunkte sichtbar, während die zusammenhängenden Gehölzflächen eine bis zu 5 – 6° C kühlere Temperatur aufweisen. Durch weitere Bebauung, die zu Lasten der Freiflächen geht, könnte diese Differenz geringer werden. Die kleineren Vegetationsflächen sind dann nicht mehr in der Lage, die erhöhte Wärmespeicherung der Gebäude auf den verbleibenden Flächen auszugleichen. Kleinräumig könnte es daher wärmer werden; eine Fernwirkung dürfte dies allerdings nicht erzeugen.

2.7 Landschaftsbild

Das Krankenhaus dominiert allein von seiner Dimension her das Ortsbild, wobei es kaum Fernwirkung besitzt, da es durch die umstehenden Bäume optisch abgeschirmt wird. Auch der Steinbruchbereich mit seinen Gebäuden und dem gerade fertig gestellten Parkhaus ist von der Hauptstraße nicht einzusehen, da die bestehende Bebauung an der Straße kaum Einblicke ins Hintergelände erlaubt. Einzig von der Ferrenbergstraße ist dieser Bereich von „oben“ einzusehen, da das Gelände am kleinen Park höher liegt. Eine Fernwirkung von der gegenüberliegenden Talseite ist aufgrund der Höhe und vor allem im Winter unabdingbar. Heute ist von dort das Krankenhaus sichtbar.

² ÖBB Beratungsbüro für Ökologie Dr. Erich Zanders: Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache-, erstellt im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach, April 1994.

Dr. H. Wauer: Florenliste des Gebietes Quirlsberg, Kürten, Mai 1992.

Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen, Nr. 5008-88-061, aufgenommen von J. Jonas, Oktober 1988

³ H. Bloch, B. Breidenbach, G. Dreyer: Vögel im Bereich Quirlsberg in Bergisch Gladbach, Mai 1992

⁴ Stadt Köln, Der Oberstadtdirektor, Amt für Umweltschutz: Thermalscanneraufnahme Bergisch Gladbach, 30. 06. 1993, 21° Uhr und 1. 07. 1993, 4° Uhr

2.8 Lärm

Im Plangebiet und der umliegenden Nachbarschaft liegt eine Vorbelastung aus dem öffentlichen Straßenverkehr vor. Die Untersuchungen im Rahmen der Lärminderungsplanung § 47 a BImSchG (ersetzt durch sechster Teil ff., Lärminderungsplanung BImSchG) der Stadt Bergisch Gladbach aus dem Jahr 2003 stellen eine Vorbelastung am Tag bis zu 67 dB(A) und in der Nacht bis zu 57 dB(A) dar. Durch die Planung tritt keine wesentliche Änderung der bestehenden Lärmsituation aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. Gemäß VV BauO NRW §18 Abs.2 i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Die Baugrenzen innerhalb des ausgewiesenen Gebiets liegen in den Lärmpegelbereichen II bis IV.

Die gültigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen des Gewerbegebietes Gohrsmühle sind nicht auf die Nutzung Krankenhaus im Plangebiet abgestimmt. Es kommt daher an den nicht abgeschirmten Fassaden nach Westen und Süden schon im Bestandsfall zu Überschreitungen der sehr niedrigen Immissionsrichtwerte für Krankenhäuser. Diese Überschreitungen bleiben an den Bestandsfassaden unter 5 dB. In diesem Zusammenhang wird auf Punkt 6.7 der TA Lärm (Gemengelagen) hingewiesen. Für die Neuplanung ist darauf zu achten, keine Räume mit empfindlichen Nutzungen (wie Krankenzimmer zum ständigen Aufenthalt) an diesen Gebäudeseiten unterzubringen, sofern diese Räume Fenster haben sollen, die geöffnet werden können.

In der Wohnnachbarschaft des Krankenhauses werden die Richtwerte durch das gemeinsame Einwirken des Gewerbegebietes Gohrsmühle und der Anlagen des Krankenhauses sowohl tags als auch nachts eingehalten, mit einer Ausnahme: Am Immissionsort, An der Jüch 73, wird der Richtwert für allgemeine Wohngebiete nachts um bis zu 3 dB überschritten. Die Überschreitung ist auf die schon in der Bestandssituation vorliegenden Krankentransporte zum Krankenhaus zurückzuführen. In diesem Zusammenhang wird auch hier auf Punkt 6.7 der TA Lärm (Gemengelagen) hingewiesen.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2162 -Feuerwache- (933/509401/01) aus dem Jahr 1994 wurde vom TÜV (933/509401/01) die Hubschraubertransporte (max. 10 Einsätze/Jahr) untersucht, die i.d.R. nur tagsüber auftraten. Landungen und Starts fanden am Kindergarten westlich des Plangebietes auf. Es ist nach dem TÜV Gutachten mit Geräuschpegeln von 80 dB(A) in 50 bis 100 m Abstand über maximal 150 Sekunden pro Flug zu erwarten. An einem Tag mit Hubschraubereinsatz ist mit einem Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) (das entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 tags für allgemeine Wohngebiete) vor den vom Lärm am stärksten betroffenen Fassaden des Plangebietes zu rechnen. Aufgrund veränderter Vorschriften hinsichtlich der Landeplätze finden Hubschraubereinsätze nur noch im Katastrophenfall statt. Es wird empfohlen, den Lärm durch Hubschraubereinsätze bei der Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 im Plangebiet zur Dimensionierung von passivem Schallschutz zu berücksichtigen. Gemäß DIN 4109 ist ein Lärmpegelbereich II ausreichend.

Die Einwirkung der Anlagengeräusche des Krankenhauses auf im Anlagenbereich befindliche Immissionsorte wurde ebenfalls untersucht. Der Gutachter⁵ empfiehlt für die Neuplanung darauf zu

⁵ Fa. ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, Herr Dr. Janssen, Projektnummer P0610054
September 2006

achten, keine Räume mit empfindlichen Nutzungen (wie Krankenzimmer zum ständigen Aufenthalt) an diesen Gebäudeseiten unterzubringen, sofern diese Räume Fenster haben sollen, die geöffnet werden können. Bei der Aufstellung von haustechnischen Anlagen auf Dächern ist für eine optimierte Abschirmung zu den unterliegenden Geschossen zu achten.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sicherzustellen, muss die Einhaltung der immissionswirksamen Schalleistungen für die haustechnischen Anlagen auf den Dächern von 80 dB(A) (pro Dach) von den Ausführenden dieser Anlagen gewährleistet werden. Gegebenenfalls müssen Aggregate mit geeigneten schalldämmenden Maßnahmen angebracht werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass einer Erweiterung des Parkhauses grundsätzlich nichts im Wege steht, wenn nachts keine zusätzlichen Stellflächen genutzt werden und keine höhere Bewegungshäufigkeit zugelassen werden, denn nachts werden die Immissionsrichtwerte in der unmittelbaren Nachbarschaft im Rahmen der aktuellen Parkhausituation und Planungen ausgeschöpft. Tags werden die Immissionsrichtwerte in der unmittelbaren Nachbarschaft gemäß der Untersuchung (Ing. Büro Graner, Schalltechnisches Prognosegutachten des Parkhauses vom 05.02.2004) nicht ausgeschöpft, so dass eine Erweiterung möglich scheint. Über Art und Umfang einer möglichen Erweiterung müsste eine weiterführende schalltechnische Untersuchung Auskunft geben.

2.9 Luftschadstoffe

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

Seit Juni 2006 stellt das LUA NRW den Gemeinden eine Internetanwendung zur rechnerischen Ermittlung der Luftqualität an verkehrlichen Belastungsschwerpunkten zur Verfügung. Im Wesentlichen sollen Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen ermittelt werden, deren Grenzwertüberschreitungen gemäß der 22. BImSchV vielerorts nicht ausgeschlossen werden kann. Die Anwendung bietet den Kommunen die Möglichkeit, erste Abschätzungen zu den Auswirkungen z. B. von Bau- und Verkehrsmaßnahmen vorzunehmen und dabei die Belange der Luftreinhaltung mit zu berücksichtigen. Auf Grundlage der vorbenannten Anwendung wurde die Luftschadstoffsituation für das Plangebiet und der umliegenden Nachbarschaft untersucht.

Die Vorbelastung für Bergisch Gladbach Mitte stellt sich wie folgt dar:

Bezugsjahr	Benzol µg/m ³	PM10 µg/m ³	NO _x µg/m ³	NO ₂ µg/m ³
2004	1,4	19,9	45,6	27,8
2010	1,1	15,5	22,7	17

Die Zusatzbelastung wurde anhand der vorhandenen Verkehrsverhältnisse und unter Berücksichtigung der der Bebauungsstruktur (pessimale Annahme: geschlossene Bauweise) prognostiziert. Die Ergebnisse der prognostizierten Gesamtbelastung stellt sich wie folgt dar:

Bezugsjahr	Straße	Benzol µg/m ³	PM10 µg/m ³	NO ₂ µg/m ³	* PM10 TMW µg/m ³
2004	Ferrenbergstraße	1,7	21,9	30,2	38,2
2004	An der Jüch	2,1	22,9	33,1	39,9
2010	Ferrenbergstraße	1,4	17,5	20,4	30,9
2010	An der Jüch	1,8	18,5	24,3	32,6

*90,4%-Wert von PM10. Wenn dieser Wert > 50 µg, dann liegen mehr als 35 Überschreitungen des Tagesmittelwertes (TMW) vor.

Das Ergebnis der Prognose zeigt keine Grenzwertüberschreitung der untersuchten Luftschadstoffe.

3. Umweltrelevanz des Vorhabens

3.1 Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

Geologie und Boden/Relief

Die geplante Bebauung erstreckt sich ausschließlich auf das relativ ebene Krankenhausareal. Eine Veränderung der Geländestruktur ist nicht geplant. Die mit der Versiegelung einhergehende Veränderung des Bodenhaushalts (verminderte Versickerung, Zerstörung der aktiven Bodenschicht u.a.) geht nicht über das normale Maß hinaus, zumal bereits heute diese Flächen größtenteils versiegelt.

Altlasten

Hinsichtlich der bekannten Altlasten (siehe Punkt 2.2) ist keine Kennzeichnung notwendig; allerdings ist in die textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Wasser/Grundwasser

Da keine offenen Gewässer bzw. hohe Grundwasserstände im Plangebiet vorkommen, ist diesbezüglich keine Veränderung zu erwarten. Der in Teilen erhöhte Versiegelungsgrad bedingt allerdings eine höhere Niederschlagswasserabführung. Eine Versickerung an Ort und Stelle, wie es nach § 51a LWG NW gefordert wird, ist aufgrund der Lage an der Hangkante nicht unproblematisch.

Biotope

Die weitere Ausweisung von Bauflächen geht zu Lasten der Freiflächen. Allerdings ist ein Großteil der Freiflächen im Umfeld des Krankenhauses einem starken Parkplatznutzungsdruck ausgesetzt und daher nicht als ökologisch hochwertig anzusehen. Nur die geplante Erweiterungsfläche nach Süden in den Krankenhauspark erstreckt sich auf eine vegetationsbestandene Freifläche (Krankenhauspark). Doch ist diese Erweiterungsfläche rechtlich schon durch den bestehenden Bebauungsplan abdeckt. Der geplante Bau des Ärztehauses wird sich auch über das derzeitige

Rehabilitationsgebäude erstrecken, dort müssen auch mehrere Bäume weichen. Neben einem Ahorn südwestlich dieses Gebäudes ist es noch eine Kastanie auf der östlichen Seite. Die ebenfalls hier wachsenden Fichten besitzen zwar keine hohe ökologische Wertigkeit, verdecken allerdings bisher das bestehende Gebäude.

Die wertvollsten und überwiegend noch naturnahen Bereiche sind die Abbruchkanten des ehem. Steinbruches, der auch als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist. Dieser Bereich soll von weiterer Zerstörung/Zerschneidung ausgenommen sein. Die Planung des Ärztehauses hält einen Mindestabstand von 5 m ein.

Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt auch den Erhalt einiger schöner, vitaler Altbäume auf dem Krankenhausterrain, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB geschützt werden sollen. Dies sind in erster Linie die drei Buchen auf dem bisherigen Parkplatz an der Ferrenbergstraße und die dortigen Gehölzbestände auch zur Straße „An der Jüch“. Wegen der sich abzeichnenden Problematik bei zu nahem Heranrücken von Bauten an Baumstandorte, wurde auf weitere Kennzeichnung zum Erhalt von Bäumen im Park verzichtet. Der mögliche Verlust dieser Bäume geht in die Eingriffsbewertung mit ein. Mit der Eröffnung des Parkhauses wurde in Teilbereichen schon der Nutzungsdruck von den Bäumen, u.a. durch wildes Parken, genommen, in dem manche Bereiche durch Absperrungen für den Autoverkehr nicht zu erreichen sind.

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird in Kap. 4 behandelt.

Klima

Unter Punkt 2.6 wurden bereits die Auswirkungen von den vorhandenen großformatigen Baukörpern auf das Klima beschrieben (u.a. in den Sommernächten deutlich wärmer als die vegetationsbestandene Umgebung). Die zusätzlichen Auswirkungen sind schwerlich zu quantifizieren. Die Phänomene dürften sich erhöhen, sich aber im weiteren Umfeld nicht bemerkbar machen.

Landschaftsbild

Durch die neuen Baukörper wird sich das Ortsbild verändern, wobei das Ärztehaus bspw. vom Tal oder der Hauptstraße aus kaum zu sehen sein wird. Die bestehenden Bäume auf der Steinbruchböschung verhindern dies. Eine Fernwirkung von der gegenüberliegenden Talseite ist aufgrund der Höhe und vor allem im Winter unabdingbar. Heute ist von dort das Krankenhaus sichtbar. Da sich das geplante Gebäude an der Höhe des Krankenhauses orientiert, ist dies nicht als zusätzlicher Eingriff anzusehen. Die geplante Erweiterung in den Krankenhauspark wird von der Straße „An der Jüch“ das Ortsbild deutlich verändern. Eine Fernwirkung wird dieses Gebäude allerdings nicht haben. Gleiches gilt für die anderen Erweiterungsmöglichkeiten.

Lärm/Luftschadstoffe

Aufgrund des bestehenden Konfliktpotentials mit dem Gewerbelärm wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden im Bebauungsplan für die betroffenen Bereiche die Lärmpegelbereiche II bis IV festgesetzt.

Kultur- und Denkmalschutz

Der Quirlsberg ist Endpunkt einer geplanten Route der Kalkindustrie, die im Freiraumkonzept „Innenstadt“ S. 44 erläutert wird. Es handelt sich dabei um einen industriellen Kulturpfad an den Kalköfen Cox beginnend, der innerhalb des Grünsystems „Grüner Bogen“ innerstädtische Freiräume verknüpft. Die felsigen Steilböschungen des ehemaligen Kalkabbaus (Zillertal) sollen partiell sichtbar gemacht werden. Detaillierte Planungen liegen noch nicht vor.

3.2 Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich im Hinblick auf die Umweltbelange keine wesentliche Veränderung einstellen, da das Gelände bereits heute intensiv genutzt wird. Zudem bestehen noch Baurechte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan z.B. in den Krankenhauspark hinein. Der Nutzungsdruck auf die potentiellen Bauflächen ist heute bereits recht hoch. Die Bäume im Bereich des heutigen Rehabilitationszentrums könnten bei einem Verzicht auf das Ärztehaus erhalten bleiben. In erster Linie handelt es sich dabei um Rotfichten, aber auch um eine prägnante Kastanie und einen Ahorn.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes

Die Höhe des Eingriffes hängt wesentlich von der Wertigkeit des jeweiligen Bereiches ab, der bebaut werden soll. Eine Beschränkung auf Flächen ohne bzw. mit nur geringem ökologischem Wert, würde die Eingriffshöhe wesentlich beeinflussen. Im Plangebiet werden daher die wertvollen Steinbruchbereiche von jeglicher Be- oder Überbauung freigehalten. Die Abstände der Bebauung zur Hangkante sind so gewählt, dass nicht in den Kronentraufbereich der Bäume eingegriffen wird. Zudem werden stadtbildprägende Bäume und Gehölze erhalten. Die Höhe der geplanten Gebäude ist so gewählt, dass Maßstäblichkeit und Einbindung in den vorhandenen Grünbestand die Gesamtansicht mit Blickrichtung aus der Stadt nicht stört und die Gebäude weiterhin optisch nur eine bedingte Fernwirkung besitzen.

4. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs / Ausgleichsmaßnahmen

Im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes ist die durch den bestehenden Bebauungsplan und den dazugehörigen städtebaulichen Vertrag bestehende Eingriffsbewertung zu überarbeiten und auch die Umsetzung des seinerzeit festgelegten in- und externen Ausgleichs neu zu definieren. Die seinerzeit festgeschriebenen Ausgleichs- bzw. Minderungsmaßnahmen sind bisher noch nicht umgesetzt worden. Manche der seinerzeit ausgewiesenen Maßnahmen zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“ sind aus heutiger Sicht nicht umsetzbar, da sie bspw. auf Privatflächen festgesetzt oder die Flächen zur Hangsicherung in Anspruch genommen wurden. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen sollte in die Umgestaltung des Bereichs Buchmühle einfließen und kann so wie geplant nicht realisiert werden.

Die in der Zwischenzeit vorgenommenen baulichen Tätigkeiten, hier ist insbesondere der Bau des Parkhauses zu nennen, sind ebenfalls noch nicht ausgeglichen worden. Durch verschiedene Gespräche mit der Unteren Landschaftsbehörde und den Naturschutzverbänden ist in der Baugenehmigung ein Ausgleich festgeschrieben worden. Hierbei soll ein Fichtenwald in einen standorttypischen Buchenwald umgewandelt werden.

Da es sich zudem mit dem EvK um nur einen Bauherrn handelt, erscheint es sinnvoll, eine komplett neue Eingriffsbewertung vorzunehmen. Grundlage hierzu soll der Zustand vor Aufstellung des Ursprungsplans bilden.

Die im Plangebiet mit Baurechten belegten Biotope werden in Tabelle 1 (unter Anwendung der Arbeitshilfe der Landesregierung: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft) in ihrer ökologischen Wertigkeit erfasst. Zur Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes ist der Grundwert A der vorgegebenen Biototypenwertliste zugrunde zu legen. Bei atypischer Ausprägung eines Biotopes, Störeinflüssen oder besonderer Bedeutung für den Biotopverbund kann ein Korrekturfaktor angewendet werden. Hieraus errechnet sich der Ausgangswert des Untersuchungsgebietes. Ähnlich verfährt man mit den Flächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Aus der Gegenüberstellung der beiden Flächenwerte (vorher und nachher) ergibt sich die Gesamtbilanz mit einer abstrakten Punktzahl. Die Übersicht der einzelnen Biototypen liegt als Karte bei.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung
zum Bebauungsplan Nr. 2162 -Feuerwache- 2. Änderung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					
1	2	3	4	5	6
Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- Korrektur- Faktor	Gesamtwert (Sp. 3 x Sp. 4)	Einzelflächenwert (Sp. 2 x Sp. 5)
A Gehölzbestände (gesch. LB)	2.350	10	0,75	7,5	17.625
B Gehölzbestände (Abpflanzung)	2.435	7	1	7	17.045
C Park (Rasen und alte Gehölze)	3.955	4	1	4	15.820
D Zierrabatten	2.600	2	1	2	5.200
E Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen und Wege)	16.900	0	1	0	0
Gesamtflächenwert A					55.690

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß des Festsetzungen des Bebauungsplanes					
1	2	3	4	5	6
Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- Korrektur- Faktor	Gesamtwert (Sp. 3 x Sp. 4)	Einzelflächenwert (Sp. 2 x Sp. 5)
A Gehölzbestände (gesch. LB)	1.050	10	0,75	7,5	7.875
B Gehölzbestände (Abpflanzung)	1.010	7	1	7	7.070

C Park (Rasen und alte Gehölze)	2.120	4	1	4	8.480
D Vorh. und geplante Bebauung, Wege, Straßen, Parkplätze, Pflanzbeete	24.060 davon 90% bebaut 21.660 Rest 2.400	0	1	0	0
		2	1	2	4.800
Gesamtflächenwert B					28.225
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)					27.465

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 27.465 Wertpunkten. Es ist vorgesehen, den Ausgleich komplett in Diepeschrath (Gemarkung Paffrath, Flur 5) aus dem städtischen Ökokonto abzubuchen. Es handelt sich hierbei um das Ausgleichsgebiet Diepeschrath (AG 377) mit einer Gesamtgröße von 41.504 m². Hier soll auf Flächen im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach ein Fichtenwald (Wertpunkte Ausgangsbiotop 3) in einen standortgerechten Laubmischwald (Wertpunkte Zielbiotop 6) umgewandelt werden. Für den gesamten Eingriff des Bebauungsplanes bedarf es einer Zuordnung von 9.155 m².

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

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6. Zusammenfassung

Das Plangebiet ist durch die heutige Nutzung hinsichtlich Boden und Lärm bereits vorbelastet. Auch Flora und Fauna sind durch die innerstädtische Lage und dem daraus resultierendem Nutzungsdruck nicht optimal ausgebildet. Eine Ausnahme stellt der Geschützte Landschaftsbestandteil dar, doch auch dieser ist durch verschiedene Bautätigkeiten in seiner ökologischen Wertigkeit bereits eingeschränkt und isoliert. Auch der Wasserhaushalt ist durch den heutigen hohen Versiegelungsgrad bereits gestört.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2162 -Feuerwache- 2. Änderung verstärken durch weitere mögliche Bautätigkeiten diese Aspekte, doch sind negative Auswirkungen über den normalen Rahmen sowie außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Die oben genannten Maßnahmen und Hinweise sind umzusetzen. Der notwendige Ausgleich in Höhe von 27.465 Wertpunkten (nach dem „vereinfachten Bewertungsverfahren“ des Landes NRW) ist vom städtischen Ökokonto abzubuchen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete Quellen

- ÖBB Beratungsbüro für Ökologie Dr. Erich Zanders: Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2162 -Feuerwache- , erstellt im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach, April 1994

- Dr. H. Wauer: Florenzliste des Gebietes Quirlsberg, Kürten, Mai 1992
- H. Bloch, B. Breidenbach, G. Dreyer: Vögel im Bereich Quirlsberg in Bergisch Gladbach, Mai 1992
- Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen, Nr. 5008-88-061, aufgenommen von J. Jonas, Oktober 1988
- Alexander Nix: Freiraumkonzept Innenstadt Bergisch Gladbach, erstellt im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach, Januar 2000
- Ordnungsbehördliche Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Ehemaliger Kalksteinbruch am Quirlsberg“, Stadt Bergisch Gladbach, Rheinisch-Bergischer Kreis vom 27. Juni 2000
- Rheinisch-Bergischer Kreis: Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2162 -Feuerwache- 2. Änderung, hier: Stellungnahme aus der Sicht der Unteren Landschaftsbehörde und der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes
- Staatliches Umweltamt Köln: Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2162 -Feuerwache-, Erstellung eines Umweltberichtes
- Stadt Bergisch Gladbach: interne Stellungnahmen aus den Produktbereichen Umweltschutz, Stadtgrün und Abwasserwerk
- Fa. ADU cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, Herr Dr. Janssen: Projektnummer P0610054, September 2006

7.2 Verwendete Abkürzungen

- BauGB: Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004
- BBodSchV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. 07. 1999
- BBodSchG: Gesetz zum Schutzes des Bodens vom 17. 03. 1998
- BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. 06.2005
- 16. BImSchV: (16. Bundes-Immissionsschutzverordnung) Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. 06. 1990
- 22. Verordnung zur Durchführung des BImSchG: Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft in der Fassung vom 13. 07. 2004
- BP: Bebauungsplan
- dB(A): Dezibel (Lärm-Messeinheit)
- DTV: durchschnittliche Tages-Verkehrsmenge
- LWG NW: Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 6. 1995
- TA-Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm i.d.F. vom 26. 08. 1998

7.3 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Es bestanden keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten.

Bei der Wahl des Berechnungsverfahrens zur Quantifizierung des Eingriffes darf bei hochwertigen Landschaftsbestandteilen eigentlich das vereinfachte Berechnungsverfahren der Landesregierung NW nicht angewendet werden. Doch wurde hier trotzdem nach diesem Verfahren gerechnet, da ein Großteil des Gebietes als nicht schützenswert anzusehen ist und vor allem um die Vergleichbarkeit mit dem städtischen Ökokonto zu gewährleisten, welches die gleiche Grundlage besitzt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 13.10.2006
In Vertretung

Stephan Schmickler
Erster Beigeordneter

<-@