BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. 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
- 5. Ver- und Entsorgung
- 6. Umsetzung des Bebauungsplans

Teil II Umweltbericht

- 1. Plangebiet / Aufgabenstellung
- 2. Vorhabenbeschreibung
- 3. Planungsalternativen
- 4. Planungsrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele
- 5. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
 - 5.1 Geologie und Boden / Altlasten
 - 5.2 Wasser / Grundwasser
 - 5.3 Relief
 - 5.4 Flora / Fauna
 - 5.5 Klima
 - 5.6 Immissionen
 - 5.7 Ortsbild / Erholung
 - 5.8 Kulturgüter
- 6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 6.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
- 8. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
- 9. Zusammenfassung
- 10. Zusätzliche Angaben

Teil I Städtebauliche Begründung

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – ist seit dem 21.02.1985 rechtskräftig. Planungsanlass war im Wesentlichen die Stärkung des Siedlungsschwerpunktes Bensberg durch die Verlängerung der Stadtbahnlinie 1 und die Schaffung eines Verknüpfungspunktes Stadtbahn/ Individualverkehr/ öffentlicher Personennahverkehr in Verbindung mit der städtebaulichen Ordnung der umliegenden Gebiete in den Bereichen Kauler Straße, Gartenstraße, Pehlengarten, Pehlengasse, Falltorstraße, Eichelstraße und Steinstraße. Das im nordwestlichen Planbereich gelegene Gelände der ehemaligen belgischen Schule zwischen Falltorstraße und Eichelstraße ist als Mischgebiet mit einer überlagernden Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung "Schule") festgesetzt.

Mit dem Abzug der belgischen Streitkräfte wurden auch die Gebäude auf dem ca. 9.100 m² großen Areal der ehemaligen belgischen Schule aufgegeben, die nunmehr bereits seit Sommer 2003 leer stehen. Das Grundstück fiel zurück an den Bund als Eigentümer. Die zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat das Grundstück ausgeschrieben und zu Beginn des Jahres 2007 mit einem privaten Investor einen Kaufvertrag für das Grundstück abgeschlossen. Dieser beabsichtigt, unter Umbau und Ergänzung der bestehenden Bebauung die Einrichtung eines Seniorenpflegeheimes, ergänzt um ein Kurzzeitpflegeangebot, einige Wohnungen (betreutes Wohnen), einen ambulanten Pflegedienst sowie die Einrichtung einer auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Gastronomie. Die durch das Vorhaben ausgelöste Nutzungsänderung ist der Anlass für die Änderung des Bebauungsplans.

Dem städtebaulich interessanten Gebäudeensemble der belgischen Schule kommt durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen im Ortsteilzentrum Bensberg und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs besondere Bedeutung für eine Folgenutzung zu. Die Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung in Kombination mit betreutem Wohnen in dieser integrierten Lage trägt sowohl dem Standort als auch der für Bergisch Gladbach absehbaren demographischen Entwicklung in besonderer Weise Rechnung. Eine solche Seniorenwohnanlage ist gerade im Ortsteilzentrum Bensberg für die Bewältigung künftiger und bereits existierender gesellschaftlicher Entwicklungen von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung.

Gleichzeitig ist durch die geplante Nachnutzung durch eine Seniorenpflegeeinrichtung von einem verhältnismäßig geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, so dass die ohnehin angespannte verkehrliche Situation in der Umgebung nicht übermäßig belastet wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das betreffende Änderungsgebiet ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße –. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich betrifft das gesamte Gelände der ehemaligen belgischen Schule und wird begrenzt:

- im Norden durch die Hangkante unterhalb der Steinstraße,
- im Süden und Osten durch die Eichelstraße,
- und im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das gesamte Gelände derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" dargestellt. Der FNP wird parallel zum Bebauungsplan geändert. Die Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf soll dabei ersetzt werden durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen".

4. Städtebauliche Konzeption

4.1. Allgemeine Planungsziele

Mit dem Abzug der belgischen Streitkräfte stehen die Gebäude der ehemaligen belgischen Schule seit dem Jahr 2003 leer. Der das städtebauliche Umfeld prägende Gebäudebestand und die zugehörigen Freiflächen werden bisher noch von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) verwaltet, die allerdings keinerlei Pflege- oder Unterhaltungsmaßnahmen auf dem Grundstück durchführt. Mit Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der BIMA und einem privaten Investor ist jedoch eine neue, standortangepasste Nutzung des Geländes in Sicht.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung liegt der Verwaltung ein städtebauliches Konzept für das Grundstück und die Gebäude der ehemaligen belgischen Schule vor. Darin ist unter Umbau und Erweiterung des Bestandes die Nutzung als Seniorenpflege- bzw. Seniorenwohneinrichtung mit ergänzenden Dienstleistungen vorgesehen. Dieses Nutzungskonzept entspricht grundsätzlich den zukunftsorientierten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen für das Ortsteilzentrum Bensberg. Andere Konzepte mit ähnlicher Schwerpunktsetzung wären allerdings ebenso denkbar, solange sie dem geplanten Hauptzweck einer Seniorenpflegeanlage entsprechen.

Der zentral gelegene Standort ist mit seiner Lage in unmittelbarer Nähe zahlreicher Infrastrukturund Dienstleistungseinrichtungen sowie durch seine hervorragende Anbindung an das Netz öffentlicher Verkehrsmittel ideal geeignet, die bisher in Bensberg fehlende Seniorenpflegeeinrichtung aufzunehmen, ergänzt durch weitere seniorenorientierte Angebote (betreutes Wohnen, Kurzzeitpflege,
etc.). Diese Nutzung bietet daneben den Vorteil eines verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens, bezogen auf die Größe des Grundstücks. Die Falltorstraße als einzige direkte Verbindung zur
Verkehrsachse Kölner Straße ist bereits heute einem großen Parkdruck ausgesetzt und sollte daher
nur in begrenztem Maße zusätzlich durch Verkehr belastet werden.

Der vorliegende städtebauliche Vorentwurf und das Nutzungskonzept dienen als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan betreffen in erster Linie die Festsetzung zur Art der Nutzung sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl).

Das Gelände der ehemaligen belgischen Schule ist im Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – als Mischgebiet festgesetzt und mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung "Schule" – überlagert. Angesichts der erläuterten stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellung sowie des vorgelegten Folgenutzungskonzeptes ist die Aufhebung dieser Zweckbestimmung nötig. Die Nutzung einer Senioreneinrichtung wäre derzeit auf dem Grundstück nicht zulässig. Die derzeitige Festsetzung eines mit einer Gemeinbedarfsfläche überlagerten Mischgebietes wird durch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen" ersetzt. Damit ist die gewünschte zweckgemäße Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen findet innerhalb der bereits bestehenden, sehr großzügigen Baumaske statt und konzentriert sich auf bereits überwiegend versiegelte Flächen. Die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Um eine maßvolle Verdichtung des Bestandes im Zuge des Ausbaus der vorhandenen Dachflächen und der Aufstockung der eingeschossigen Gebäudeteile zu ermöglichen, wird in diesem Zuge die Geschossflächenzahl von derzeit 0,9 auf 1,2 heraufgesetzt.

Angesichts des derzeitigen Parkdrucks und damit verbundener Parksuchverkehre im Bereich Falltorstraße, muss eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück verwirklicht werden. Die umliegenden Wohnstraßen sollen durch das geplante Vorhaben bzw. eine anderweitige Nachnutzung des Grundstücks nicht zusätzlich belastet werden. Im bisher vorliegenden Nutzungskonzept wird daher die Mehrzahl der notwendigen Stellplätze im östlichen Plangebiet konzentriert. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen aber auch im Innenhof. Aus städtebaulicher Sicht kann es dem künftigen Investor bzw. Eigentümer überlassen bleiben, inwieweit der Hof neben den notwendigen Flächen für Feuerwehr, Rettungswagen sowie Anlieferverkehr durch Stellplatzanlagen genutzt werden sollen. Für die Wirkung auf den öffentlichen Raum hat dies keine beachtliche Relevanz. Eine Festsetzung von Stellplatzanlagen ist nicht nötig. Das Vorhalten einer ausreichenden Anzahl entsprechender Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück ist vom letztendlich zu verwirklichenden Vorhaben abhängig und wird im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet. Der Bau von Tiefgaragen ist im Bebauungsplan zwar nicht ausgeschlossen, seitens des Investors aber aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht geplant und angesichts des vorhandenen Platzangebotes nicht wahrscheinlich.

Da sich die mit der geplanten Nutzung verbundenen baulichen Erweiterungen im Rahmen der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bewegen, sind Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben hinsichtlich der Grundflächenzahl im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes. Der Änderungsplan ermöglicht keine über das bereits bestehende Planungsrecht hinausgehende, naturschutzrechtlich relevante Eingriffe (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Der auch zum öffentlichen Raum wirkende Baumbestand an der nördlichen Hangkante des Grundstücks, der sowohl für das Kleinklima als auch die Lufthygiene im Plangebiet und dessen näherer Umgebung von Bedeutung ist, soll geschützt und als prägende Gehölzstruktur erhalten werden.

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung geändert. Das festgesetzte Mischgebiet sowie die überlagernde Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Schule" entfällt. Dagegen wird für den Geltungsbereich ein Sondergebiet besonderer Zweckbestimmung gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung "Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen". Zulässig sind alle eine Seniorenpflegeeinrichtung ergänzende seniorenorientierten Nutzungen, soweit sie sich dem Hauptzweck "Seniorenpflegeeinrichtung" zuordnen lassen. Dies können sein: Einrichtungen der ambulanten medizinischen Versorgung, insbesondere gerontologische Pflegeeinrichtungen, diakonische Einrichtungen sowie kleingewerbliche Nutzungen wie z.B. Cafeteria, Kiosk und ähnliche seniorenorientierte Dienstleistungen. Diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist geeignet, die aus den bereits unter 4.1 erläuterten städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Gründen zweckmäßige Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Ursprungsplan setzt für das Grundstück eine sehr großzügige Baumaske fest. Die im Entwurf zum Änderungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich grundsätzlich an den Bestandsbauten und an dem vom Investor vorgelegten Vorentwurf. Allerdings ist diese Festlegung auch bei einer eventuellen kompletten Neubebauung des Geländes oder einer anderweitigen baulichen Ergänzung des Bestandes zweckmäßig und geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Das von der Straße zurückgesetzte, erhöht liegende repräsentative Eingangsgebäude des ehemaligen Schulgebäudes prägt im Zusammenhang mit dem davor gelegenen, von drei Seiten umschlossenen Innenhof den öffentlichen Raum im Bereich der Kreuzung Eichelstraße/ Falltorstraße. Auch aus Richtung der unterhalb liegenden Stadtbahnhaltestelle "Im Hoppenkamp" wirkt dieses Ensemble städtebaulich prägend. Um die bestehende Blickbeziehung vom öffentlichen Straßenraum in das Gelände zu erhalten, werden die Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans teilweise zurückgenommen. Damit kann auch sichergestellt werden, dass bei Umbau und Erweiterung des Bestandes städtebaulich prägende Gebäudeteile – zumindest in ihrer Kubatur – erhalten bleiben. Die veränderte Baugrenze legt daher die Kubatur des zur Straße wirkenden Hauptgebäudes fest. Südlich wird die im ursprünglichen Plan flächige Baumaske am Zusammentreffen der Falltorstraße und der Eichelstraße unterbrochen, um an dieser Platzsituation die Blickbeziehung von der Straße in den Innenhof und auf das Eingangsgebäude zu sichern. Der westlich gelegene Gebäuderiegel soll als Platzwand

ebenfalls erhalten werden, hier allerdings unter geringer Erweiterung der Baugrenze, um den Anbau von Balkonen, Altanen o. ä. zu ermöglichen. Eine solche Anpassung der Baugrenze ermöglicht auch an den östlichen Gebäudeteilen geringfügige Anbauten.

Trotz der Zurücknahme der Baugrenze im Inneren der Anlage bleibt im Änderungsplan ein ausreichender Spielraum für bauliche Erweiterungen. Die Entwicklungsspielräume für An- und Neubauten werden weitgehend auf den baulichen Bestand bezogen. Eine Ausnahme bleibt auch im Änderungsplan die Möglichkeit, zur Falltorstraße hin dem bestehenden Gebäuderiegel einen weiteren Flügel zuzuordnen. Dies allerdings unter Beachtung der o.g. Unterbrechung der Baugrenze zur Wahrung der Blickbeziehung auf das Hauptgebäude. Daneben ist eine Bebauung des von außen uneinsehbaren östlichen Teils des derzeitigen Innenhofs auch weiterhin gewährleistet. Dieser Bereich entfaltet keine städtebaulich relevante Wirkung auf den öffentlichen Raum. Einer etwaigen übermäßigen Verdichtung bzw. vollständigen Bebauung ist durch die einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, Brandschutzregeln etc. vorgebeugt. Nordwestlich ermöglicht die Baumaske auch weiterhin eine Erweiterung des Komplexes zur nördlichen Grundstücksgrenze.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzung der GRZ von 0,4 bleibt gegenüber dem Ursprungsplan unverändert, damit werden diesbezüglich die bestehenden Baurechte beibehalten. Um eine wirtschaftliche Nutzung des Geländes zu ermöglichen, wird die derzeitige GFZ von 0,9 auf 1,2 erhöht. Bei Umbau und Erhalt der bestehenden Gebäude wäre damit eine Aufstockung bzw. der Ausbau der Dachgeschosse unter Anbau von Gauben und Balkonen gewährleistet. Die bereits im Ursprungsplan festgesetzte Zahl von drei Vollgeschossen ist auch unter Berücksichtigung eines etwaigen Dachausbaus ausreichend und wird daher im Änderungsplan beibehalten. Damit bleibt auch die Möglichkeit, das bislang eingeschossige Pförtnerhaus mit dem anschließenden Gebäuderiegel aufzustocken bestehen.

4.2.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Gelände wird über die vorhandenen Straßen Falltorstraße und Eichelstraße erschlossen. Die Lage und Anzahl der Zufahrten ist durch die Bestandsgebäude weitgehend vorgegeben. Die innere Erschließung des Grundstücks ist von der letztendlichen Anordnung der Nutzung auf dem Gelände bzw. in den Gebäuden abhängig, in ihrer Anlage durch die zur Verfügung stehenden Flächen jedoch nur beschränkt veränderbar. Für eine gesonderte Festsetzung besteht daher keine Notwendigkeit.

4.2.5 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzstrukturen

Auf Grundlage der naturschutzfachlichen Stellungnahmen wird die an der nördlichen Grundstücksgrenze befindliche geschlossene Baumreihe (Hainbuchen mit geschlossenem Blätterdach) als Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der geschützte Baumbestand ist in seiner Lage und Anordnung zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Erhaltungsfestsetzung dient dem Schutz des ortsbildprägenden Gehölzbestandes, der das Grundstück und seine Bebauung gegenüber der nördlich anschließenden Bebauung abschirmt. Die festgesetzte Baumreihe erfüllt im Zusammenhang mit den sich nach Norden anschließenden Gehölzstrukturen auch lufthygienische und kleinklimatische Funktionen (siehe Umweltbericht, Kapitel 6.1.4).

4.2.6 Lärmschutz

Auf das Untersuchungsgebiet wirken ausschließlich Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr – hier im Wesentlichen von den Straßen Falltorstraße und Eichelstraße – und dem öffentlichen Schienenverkehr – Stadtbahnlinie 1 – lärmrelevant ein. Die auf Grundlage des geplanten Vorhabens ermittelten hinzukommenden Straßenverkehre in der Falltorstraße betragen 5 bis 7 %, was sich schalltechnisch als eine Erhöhung der Beurteilungspegel von ca. 0,2 dB(A) auswirken wird; die hinzukommenden Verkehre in der Eichelstraße auf dem Abschnitt von der Falltorstraße bis zum Pehlengarten betragen ca. 1 Drittel. Die dem Lärmgutachten (siehe Umweltbericht, Kapitel 6.1.6) zugrunde gelegten Orientierungswerte der DIN 18005 werden entlang der straßenseitigen Gebäudefassaden zur Falltorstraße und an Teilen der seitlichen Fassaden überschritten.

Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden den zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegeln" verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgelegt. Im Bebauungsplan wird für die betroffenen Bereiche der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Zum Schutz der besonders belasteten Gebäudeteile vor schädlichen Lärmimmissionen wird im Bebauungsplan für die südliche Baugrenze eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Im Lärmpegelbereich I und II, die für die seitlichen und rückwärtigen Fassaden erforderlich wären, führt die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits zu einem ausreichenden Schallschutz. Eine Festsetzung ist hier nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geländes erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze. Das Gelände 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 das anfallende Regenwasser ggf. auf dem Gelände der ehemaligen belgischen Schule versickert oder rückgehalten werden kann. Ein diesbezüglicher Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

6. Umsetzung des Bebauungsplans

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

Teil II Umweltbericht

1. Plangebiet / Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung liegt im Zentrum Bensbergs und umfasst die Gebäude der ehemaligen belgischen Schule, gelegen zwischen Falltorstraße und Eichelstraße. Insgesamt besitzt das Plangebiet eine Größe von ca. 9.100 m². Das Plangebiet beinhaltet den seit 2003 leer stehenden Gebäudekomplex einschließlich der umliegenden, verbrachten Grünanlagen. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich prägender Baumbestand. Der aktuelle Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Baumaske mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die durch die anstehende Änderung des Bebauungsplanes ausgelösten und als erheblich eingestuften Umweltbelange beschrieben und bewertet. Im vorliegenden Umweltbericht sind die fachlichen Stellungnahmen der Umweltprüfung zusammengefasst wiedergegeben. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 Satz 1 und § 2a BauGB. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist in vorliegendem Umweltbericht nicht erforderlich, da die geplanten Änderungen sich in den bereits bestehenden Baurechten bewegen.

Die Umweltprüfung bezieht sich vorrangig auf den vorliegenden Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld bzw. Wechselwirkungen mit angrenzenden Nutzungen werden jedoch insbesondere bei den Umweltbelangen Klima, Landschaftsbild, Luftschadstoffe und Lärm überprüft und in die Bewertung einbezogen.

2. Vorhabensbeschreibung

Es ist beabsichtigt, unter Umbau und Ergänzung des bestehenden Gebäudekomplexes der ehemaligen belgischen Schule ein Seniorenpflegeheim ("Seniorenresidenz Bensberg – Falltorstraße"), ergänzt um ein Kurzpflegeangebot sowie Wohnungen (betreutes Wohnen) einzurichten. Innerhalb der Seniorenresidenz wird außerdem ein ambulanter Pflegedienst und ein Gastronomiebetrieb angeboten. Vorgesehen ist, den westlichen Gebäudekomplex zu ergänzen und die bestehenden eingeschossigen Gebäude auf drei Geschosse aufzustocken. Weitere Informationen sind den Kapiteln 1 und 4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung zu entnehmen.

3. Planungsalternativen

Nachdem mit Abzug der belgischen Streitkräfte die Grundlage für die Ziele des bestehenden Bebauungsplanes, nämlich die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Schule entfallen ist, wurde durch eine Projektentwicklungsgesellschaft die Umnutzung und Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes zu einer Senioreneinrichtung geplant. Mit dem beabsichtigten Vorhaben kann einerseits die für Bensberg städtebaulich prägende Bausubstanz

erhalten und andererseits die Gebäude einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden. Die geplanten Ergänzungen der Bausubstanz beziehen sich nur auf einen kleinen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes und bewegen sich im Rahmen der aktuellen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Eine wesentliche bauliche Verdichtung ist nicht zu erwarten.

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

4. Planungsrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele

Die nachfolgende Auflistung der planrelevanten Vorgaben und Umweltschutzziele stellt den planungsrechtlichen Rahmen bzw. planungsrelevante Entwicklungsziele für die Planung dar und wird zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltbelange herangezogen.

Regionalplan

Der Regionalplan sieht für den Änderungsbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor.

Flächennutzungsplan

Der FNP stellt für den Änderungsbereich Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen" dar. Um den FNP mit den Planungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung in Einklang zu bringen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt.

Bebauungspläne

Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 21.02.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5285 – Eichelstraße –. Für den Änderungsbereich ist ein Mischgebiet festgesetzt, das mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche – Zweckbindung Schule – überlagert ist. Für das Grundstück ist aktuell eine großzügige Baumaske mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens muss die bestehende Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche – Zweckbindung "Schule" – aufgehoben und die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche den Erfordernissen der geplanten Senioreneinrichtung angepasst werden. Dies betrifft insbesondere die Änderung der Gebietsart von Mischgebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen" sowie die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ). Weitere Informationen hierzu sind Kapitel 4 der

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung zu entnehmen.

Landschaftsschutz / Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet weist keine denkmalgeschützten Bauwerke auf und liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Wasserschutz

Von dem Vorhaben sind keine Wasserschutzzonen betroffen.

Forst

Forstliche Belange sind vom Plangebiet nicht betroffen. Es liegen keine Forstflächen im bzw. im angrenzenden Umfeld des Plangebietes.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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

5. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

5.1 Geologie und Boden / Altlasten

Nach Angaben der Bodenkarte von NW 1:50.000, Blatt Köln-Mülheim herrscht im Änderungsbereich Braunerde aus Sandstein vor. Braunerde ist der häufigste Bodentyp der Bergischen Hochfläche, großflächig auch im Raum Bensberg anzutreffen. Braunerde ist als steiniger, lehmiger Sand über Sandstein mit einer Mächtigkeit von 4 – 10 dm ausgebildet.

Die im Änderungsbereich oben beschriebenen natürlich vorkommenden Böden sind heute überwiegend durch die baulichen Tätigkeiten der letzten Jahrhunderte anthropogen überprägt. Die Bereiche der unversiegelt verbliebenen Grünflächen im Plangebiet können noch eingeschränkt Bodenfunktionen wie Versickerung, Standort für Vegetation, Luftaustausch und Klimaausgleich wahrnehmen.

Im Plangebiet liegt keine registrierte Verdachtsfläche hinsichtlich einer Schadstoffvorbelastung des Bodens vor.

5.2 Wasser / Grundwasser

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

Im Änderungsbereich befinden sich keine offenen Gewässer. Die Niederschlagsentwässerung für die Gebäude der ehemaligen Schule findet derzeitig über einen Regenwasserkanal statt.

5.3 Relief

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

5.4 Flora / Fauna

Strukturreiche Grünanlagen

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

Baumgruppe

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

Tiere

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

5.5 Klima

Das Plangebiet liegt am Rande des Einflussbereiches der Kölner Bucht, deren Klima atlantisch geprägt ist. Das Klima ist hier mit einer relativ hohen Jahresmitteltemperatur (9° C), einer langen Vegetationsperiode (ca. 205 Tage), mäßigen Niederschlägen (ca. 850 mm/ Jahr) und geringer Schneehäufigkeit deutlich begünstigt.

Es liegen für den Wohnplatz Bensberg keine klimatisch-lufthygienischen Grundlagendaten vor, so dass klimatische Gesichtspunkte nicht exakt bewertet werden können. Generell geht von versiegelten Flächen eine negative Wirkung auf das Klima und die Luftqualität in Städten aus. Im Plangebiet liegen Freiland-Klimatope (z.B. Rasenflächen) und Gehölz-Klimatope (z.B. Bäume, Strauchgruppen) vor. Beide Klimatope stellen im Plangebiet ein begrenzt wirksames lufthygienisches Regenerationspotential dar. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Abschirmung des Plangebietes durch geschlossene Bebauung, ist davon auszugehen, dass sich keine Ausbreitung von

Frischluft über das Plangebiet hinaus ergibt.

5.6 Immissionen

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 stellten keine unzulässig hohe Belastung im Stadtgebiet der Stadt Bergisch Gladbach fest.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes liegen die – im Vergleich zu anderen Straßen im Stadtgebiet – weniger stark befahrene Straßen Falltorstraße und die kaum befahrene Eichelstraße sowie die Straße Pehlengarten mit noch niedrigeren Verkehrsbewegungen im jährlichen Mittel.

Zum Vergleich wird der im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 5342 – Vinzenz-Pallotti-Straße – im Dezember 2006 durch die iMA cologne GmbH erstellte Bericht "Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen im Bereich des BP 5342 "Vinzenz-Pallotti-Straße" in Bergisch Gladbach", Projekt-Nr. P066007 herangezogen. Hier sind bei wesentlich höherer Luftschadstoffbelastung (BAB 4, L 136) keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV zu erwarten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Untersuchungsgebiets mit wesentlich weniger Verkehrsaufkommen die Grenzwerte eingehalten werden.

Lärm

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

Weitere Immissionen

Mögliche andere Immissionen: Lichtimmissionen, Elektrosmog und Gerüche wirken nicht relevant auf das B-Plangebiet ein, sodass hier kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

5.7 Ortsbild / Erholung

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

Die sonstigen Grünflächen im Änderungsbereich haben aufgrund ihrer Lage im abgeschlossenen Bereich des Schulgeländes keine direkte Funktion für die Erholung der Öffentlichkeit.

5.8 Kulturgüter

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturgüter vorhanden.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.1 Prognose bei Durchführung der Planung

6.1.1 Geologie und Boden / Altlasten

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

6.1.2 Wasser / Grundwasser

Es sind im Änderungsbereich keine offenen Gewässer betroffen.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist es erforderlich, eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers vor Ort vorzunehmen, so dass die natürlichen Grundwasserverhältnisse weitgehend beibehalten werden können. Die Versickerung vor Ort ist jedoch im Änderungsbereich aufgrund seiner geringen Größe nicht möglich. Das Regenwasser muss von daher wie bisher über die öffentliche Regenwasserkanalisation beseitigt werden.

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich durch die relativ geringen Neuversiegelungen kaum reduzieren. Aufgrund der heute schon bestehenden Kanalisation im Änderungsbereich ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

6.1.3 Relief

Es ist nicht zu erwarten, dass der Umbau der Bestandsgebäude und ihre geringfügige Erweiterung eine Veränderung der Topographie bedingt. Von daher wird das Relief nicht wesentlich verändert.

6.1.4 Flora und Fauna

Durch die Erweiterung der Baukörper im Nordwesten und Süden des Gebietes werden in geringem Umfang strukturreiche Grünflächen in Anspruch genommen. Hierdurch kommt es zum direkten Verlust von Strauch- und Baumvegetation. Weitere Vegetationsflächen werden vermutlich bei der Anlage von Parkplatzflächen, Plätzen, Wegen und sonstige Umbaumaßnahmen beseitigt. Allerdings besitzen die hier vorkommenden Gehölze keinen ähnlich hohen ökologischen und ortsbildprägenden Wert wie die an der Hangkante befindliche geschlossene Hainbuchenreihe. Diese Baumreihe ist sowohl aus ökologischer, klimaausgleichender, ästhetischer und ortsbildprägender Funktion als unbedingt erhaltenswert einzustufen und wird daher im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

6.1.5 Klima

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandene Versiegelung, insbesondere durch die Hauptverkehrsstraßen und durch größere Baukörper im Umfeld klimatisch vorbelastet. Eine Ergänzung der Baukörper wird eine geringfügig höhere Versiegelung und den entsprechenden

Verlust von klimatisch ausgleichenden Gehölz- und Rasenflächen nach sich ziehen. Für den Menschen und seine Gesundheit kann dies im direkten Umfeld auch eine lufthygienische Verschlechterung bedeuten. Durch die zur Erhaltung festzusetztende lufthygienisch bedeutenden Baumreihe auf der Böschungskante, wird eine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation jedoch minimiert.

6.1.6 Immissionen

Luftschadstoffe

Die künftigen Verkehrszahlen liegen weit unter den Verkehrsbelastungen, die im Bericht "Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen im Bereich des BP Nr. 5342 "Vinzenz-Pallotti-Straße" in Bergisch Gladbach", Projekt-Nr. P066007 der iMA cologne GmbH untersucht wurden. Daher wird sich im Änderungsbereich die Luftschadstoffsituation nach Realisierung der Planung nur unwesentlich bis gar nicht verschlechtern.

Lärm / Schalltechnische Beurteilung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsplan künftig als Sondergebiet festgesetzt, dem im Hinblick auf die Errichtung von Altenwohnungen immissionsrechtlich der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zugeordnet wird.

Die hinzukommenden Verkehre in der Falltorstraße betragen 5 bis 7 %, was sich schalltechnisch als eine Erhöhung der Beurteilungspegel von ca. 0,2 dB(A) auswirken wird; die hinzukommenden Verkehre in der Eichelstraße auf dem Abschnitt von der Falltorstraße bis zum Pehlengarten betragen ca. 1 Drittel. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) werden am Tag entlang der straßenseitigen Gebäudefassaden zur Falltorstraße und an den seitlichen Fassaden bis zu einer Tiefe von < 3 m um maximal 3 dB(A) und in der Nacht entlang der straßenseitigen Gebäudefassaden zur Falltorstraße und an der östlichen, seitlichen Fassaden bis zu einer Tiefe von < 13 m und an der westlichen, seitlichen Fassaden bis zu einer Tiefe von < 15 m bis zu 5 dB(A) überschritten.

Zum Schutz der belasteten Gebäudeteile vor schädlichen Lärmimmissionen wird entlang der südlichen Gebäudefassade der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. In den Lärmpegelbereichen I und II, die für die seitlichen und rückwärtigen Fassaden erforderlich wären, führt die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits zu einem ausreichenden Schallschutz.

6.1.7 Ortsbild / Erholung

Die geplante Erweiterung der Gebäude wird das Ortsbild nicht wesentlich verändern, vor allem deshalb nicht, weil der ortsbildprägende Baumbestand an der Hangkante erhalten bleibt. Eine Veränderung des Ortsbildes könnte sich jedoch durch die mögliche Aufstockung der bisher eingeschossigen Gebäude an der Eichelstraße auf drei Geschosse ergeben. Allerdings ist dies bereits auch nach bisherigem Baurecht möglich. Desweiteren wird durch die im Änderungsplan festgesetzte Rücknahme der Baumaske im südlichen Bereich der Blick vom öffentlichen Straßenraum in das Areal und damit auch auf das Blätterdach der Hainbuchenreihe gewahrt. Dies gewährleistet auch bei einer etwaigen vollständigen Neubebauung des Grundstücks den Erhalt wichtiger ortsbildrelevanter Blickbeziehungen.

6.1.8 Kulturgüter

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturgüter betroffen.

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich im Änderungsbereich hinsichtlich der Umweltbelange keine zusätzlichen Eingriffe ergeben, da das bestehende Planungsrecht weitgehend die Umweltbelange Geologie und Boden/ Altlasten sowie ausgeschöpft ist. Für Wasser/ Grundwasser würde die Nichtdurchführung kaum einen Unterschied zu den oben prognostizierten Eingriffen ausmachen, da im Änderungsbereich schon eine hohe Vorbelastung herrscht. Die Umweltbelange Relief und Kulturgüter sind im Änderungsbereich unerheblich bzw. nicht vertreten. Die Situation bezüglich der Belange Luftschadstoffe und Lärm, Flora und Fauna, des Klimas und des Ortsbildes hängt stark davon ab, welche tatsächliche Folgenutzung auf dem Areal realisiert würde. Da bei Nichtdurchführung der Planänderung die das Mischgebiet überlagernde Gemeindbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" bestehen bliebe, sind die Möglichkeiten für eine Folgenutzung aber tatsächlich sehr beschränkt. Bezüglich des aus ökologischer und städtebaulicher Sicht als erhaltenswert einzustufenden Hainbuchenbestand auf der Böschung, ist auf jeden Fall zu konstatieren, dass durch die im Änderungsplan beabsichtigte Erhaltungsfestsetzung ein wesentlicher Eingriff verhindert werden kann. Im derzeit bestehenden Planungsrecht existiert keine diesbezügliche Schutzfestsetzung.

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB liegt vor, wenn durch Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für den Änderungsbereich zu, der bereits überwiegend bebaut ist. Der aktuelle Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine großzügige Baumaske fest, die mit der Bebauungsplanänderung verkleinert wird. Die GRZ von 0,4 wird für den Änderungsbereich beibehalten. Folglich ist kein Ausgleich notwendig. Die tatsächliche Beeinträchtigung der Umweltbelange Flora und Fauna, Klima und Ortsbild hängt wesentlich vom Erhalt des alten Hainbuchenbestandes auf der Böschung ab. Die geplante Festsetzung im Änderungsplan gewährleistet dessen Erhalt und kann als Maßnahme zur Verminderung des Eingriffs geltend gemacht werden. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind nicht vorgesehen, da mit der Änderung des Bebauungsplans kein über das bestehende Planungsrecht hinausgehender Eingriff vorbereitet wird.

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

Im Rahmen des Monitoring sind gem. § 4c BauGB alle erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Aus der Durchführung der hier anstehenden Bebauungsplanänderung ist allerdings nicht zu erwarten, dass unvorhergesehene oder unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen eintreten.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung ist bereits in großen Teilen durch die vorhandene Bebauung und zugehörige Anlagen versiegelt. Das derzeitig gültige Planungsrecht lässt darüber hinaus aufgrund einer äußerst großzügigen Baumaske eine weitere Bebauung zu. Die Umweltgüter Boden und Wasser sind durch den heutigen relativ hohen Versiegelungsgrad bereits gestört. Flora und Fauna sind weitgehend anthropogen überformt und trotz der Nutzungsaufgabe von eingeschränkter ökologischer Wertigkeit und Vielfalt. Eine Ausnahme stellt der auch städtebaulich wertvolle Baumbestand auf der nördlichen Grundstücksgrenze dar, der nunmehr – anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan – über eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB erhalten werden soll.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Errichtung einer Senioreneinrichtung auf dem Standort. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung nehmen die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum Bestandsplan zurück; die derzeit gültige Grundflächenzahl wird nicht verändert. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl spielt für Umweltbelange keine Rolle. Ebenso ist nur von einer geringfügigen Zunahme an Immissionen durch eine etwaige Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu erwarten. Daher sind keine negative Auswirkungen über den normalen Rahmen sowie außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

10. Zusätzliche Angaben

Verwendete Quellen

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

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Es bestanden keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagendaten.

Aufgestellt: Bergisch Gladbach, den 02.10.2007 In Vertretung

Jürgen Mumdey Beigeordneter und Stadtkämmerer