



Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 5. Änderung

zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

GLIEDERUNG

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	3
2. Bestandsaufnahme	4
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Baustruktur und Nutzung	4
2.3 Aktuelles Planungsrecht	5
2.4 Umweltbelange	5
2.4.1 Geologie und Boden / Altlasten	5
2.4.2 Grundwasser	6
2.4.3 Relief	6
2.4.4 Pflanzen und Tiere	6
2.4.5 Artenschutz	6
2.4.6 Klima	6
2.4.7 Immissionen	7
2.4.8 Ortsbild	8
2.4.9 Kulturgüter	8
2.5 Äußere und innere Erschließung	8
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	8
4. Städtebauliche Konzeption	9
4.1 Allgemeine Planungsziele	9
4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.3 Bauweise	10
4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.2.5 Flächen für Nebenanlagen	11
4.2.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	11
4.2.7 Maßnahmen zum Lärmschutz	11
4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	12
5. Ver- und Entsorgung	12
6. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	12
7. Verfahren	13
7.1 Beschleunigtes Verfahren	13
7.2 Umweltbericht	13
7.3 Eingriff in Natur und Landschaft	13
7.4 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	13
8. Umsetzung des Bebauungsplans	14

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Auf dem Grundstück an der Falltorstraße / Einmündung Eichelstraße in Bensberg stehen die Gebäude des ehemaligen Belgischen Internats nach dem Abzug der Belgischen Streitkräfte im Sommer 2003 leer. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Treuhänderin für Liegenschaften des Bundes, bemüht sich seitdem um den Verkauf des Grundstücks.

Anfang des Jahres 2007 lag der Stadt Bergisch Gladbach ein städtebauliches Konzept einer Projektierungs- und Vertriebsgesellschaft vor, das vorsah, das Schulgebäude zu einem Seniorenpflegeheim mit Altenwohnungen und einer Kapazität von 150 Betten umzubauen. Kurzzeitpflegeangebote, ein ambulanter Pflegedienst und eine Gastronomie sollten diese Nutzung ergänzen. Das Konzept entsprach jedoch nicht dem damaligen Planungsrecht, denn der damals rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – sah für das Grundstück ein Mischgebiet mit der unselbständigen Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule“ vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde der Bebauungsplan geändert und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen“ festgesetzt. Während die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – am 29.03.2008 in Kraft trat, wurde die Planung der Seniorenpflegeeinrichtung in der Folge nicht umgesetzt. Das Grundstück blieb in der Treuhand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und lag weiterhin brach.

Im Dezember des vergangenen Jahres verkaufte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben das Grundstück an einen Projektentwickler aus Bergisch Gladbach. Die Planung für das Grundstück sieht nunmehr – im Gegensatz zu der im Jahr 2007 verfolgten Idee des Umbaus im Bestand – einen Abriss des Schulgebäudes und eine Neubebauung vor. Leitidee des Entwurfs ist ein zentraler, gemischt genutzter Baukörper, um den sich drei dreigeschossige Wohngebäudezeilen mit insgesamt ca. 60 seniorengerechten Wohnungen gruppieren. Lage und Anordnung der Wohngebäude orientieren sich in weiten Teilen an dem bestehenden Schulgebäude. Der ruhende Verkehr soll in zwei Tiefgaragen sowie auf zwei ebenerdigen Stellplatzanlagen entlang der Falltorstraße / Eichelstraße untergebracht werden.

Die Errichtung von Wohnungen ist nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung in Einklang zu bringen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist eine 5. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Gelände der Belgischen Schule eignet sich aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen der Bensberger Innenstadt und der sehr guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – der Busbahnhof Bensberg und die Haltestelle „Hoppenkamp“ der Stadtbahnlinie 1 (Bensberg – Köln Weiden West) sind in fünf Gehminuten erreichbar – gut für eine Wohnnutzung.

Für die Realisierung von Wohnungen für Senioren spricht, dass der derzeitige und künftige Bedarf an Seniorenwohnungen sowohl mit als auch ohne Betreuung im frei finanzierten Wohnungsbau in Bergisch Gladbach bislang nicht gedeckt ist. Die Stadt geht davon aus, dass der Bedarf an Seniorenwohnungen und anderen altengerechten Wohnformen in Bergisch Gladbach zukünftig steigt. Die Raumordnungsprognose 2020 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung rechnet für

den Zeitraum 2000 – 2020 mit einem Anstieg von bis zu 20 % der über 60-jährigen im Agglomerationsraum Köln. Allein in den vergangenen 5 Jahren ist in Bergisch Gladbach die Zahl der über 65-jährigen um 10% gestiegen (Quelle: Statistikdienststelle Bergisch Gladbach). Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Eichelstraße trägt dazu bei, diesen wachsenden Bedarf an Seniorenwohnungen zu decken.

Die Festsetzungen der 5. Änderung sind nutzungsflexibel gehalten. Durch die Aufgabe des Sondergebietes und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll über die konkret vorliegende städtebauliche Planung hinaus Spielraum für andere Wohnnutzungen geschaffen und das Risiko einer dauerhaften innerstädtischen Brachfläche minimiert werden.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Eichelstraße und Falltorstraße nahe der Haltestelle „Hoppenkamp“ der Stadtbahnlinie 1 (Bensberg – Köln Weiden West) in ca. 100m Luftlinienentfernung zum Zentrum von Bensberg.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – umfasst das Grundstück Eichelstraße 12-16 und wird begrenzt durch

- eine Hangkante unterhalb des Grundstücks Steinstraße 2-10 und die rückwärtige Grenze des Grundstücks Kölner Straße 3-5 im Norden,
- die Straßenverkehrsflächen der Eichelstraße und Falltorstraße im Süden und Osten und
- das Grundstück Falltorstraße 19 im Westen.

2.2 Baustruktur und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich das seit dem Jahr 2003 nach dem Abzug der Belgischen Streitkräfte leer stehende Belgische Internatsgebäude. Der u-förmige Baukörper umschließt einen zentralen, zur Falltorstraße bzw. Eichelstraße geöffneten Innenhof, während er gegenüber den Nachbargrundstücken (Falltorstraße 19, Kölner Straße 3-5, Steinstraße 2-10) durch einen durchgehenden Gebäuderiegel gekennzeichnet ist. Das bis auf die im nördlichen Teil des Grundstücks liegende Schulhalle zweigeschossige Internatsgebäude erreicht Gebäudetiefen zwischen 9 und 13m. Die höchste Gebäudehöhe weist das Internatsgebäude mit 14m an der Falltorstraße auf.

Das Grundstück ist weitestgehend eben und steigt lediglich am nördlichen Rand in Richtung Steinstraße an. An der Grenze zum Grundstück Steinstraße 2 – 10 befindet sich ein deutlicher Geländeeinschnitt mit einer bis zu 7m hohen Hangkante. Das Grundstück ist größtenteils versiegelt.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine heterogene, überwiegend durch Wohngebäude geprägte Bebauung. Während entlang der Falltorstraße bis zu dreigeschossige Wohngebäude vorzufinden sind, erreichen die Gebäude an der Steinstraße nördlich des Plangebietes bis zu sieben Geschosse. An der Falltorstraße in Richtung Kölner Straße befinden sich einige gewerbliche Nutzungen (Bürobedarf, Einrichtungsbedarf, Sparkasse u.a.).

2.3 Aktuelles Planungsrecht

Aktuelles Planungsrecht im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung. Diese ist seit dem 29.3.2008 rechtsverbindlich. Der derzeitige Bebauungsplan setzt nach Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Nutzungen“ fest. Der Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer wohngebietstypischen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Es sind derzeit maximal drei Vollgeschosse zulässig. Eine Höhenbegrenzung der Gebäude (First, Traufe u.a.) sieht der derzeitige Bebauungsplan nicht vor. Die flächig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umgrenzt in weiten Teilen das Internatsgebäude und lässt an drei Stellen (Innenhof, westlicher Eingangsbereich, nordwestlicher Eckbereich des Grundstücks) Spielraum für bauliche Erweiterungen. Die aktuell verfolgte Planung, auf dem gesamten Grundstück betreutes Wohnen für Senioren unterzubringen, entspricht aus planungsrechtlicher Sicht nicht einer Pflegeeinrichtung. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Planungsrecht im Umfeld des Plangebietes

Das Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 117 – Bensberg / Kölner Straße – und Nr. 5285 – Eichelstraße – sowie durch die Regelungen des § 34 BauGB (in Zusammenhang bebauter Ortsteile). Der Bebauungsplan Nr. 117 – Bensberg / Kölner Straße – grenzt westlich an das Plangebiet und weist entlang des Plangebietes ein Mischgebiet in Verbindung mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung aus. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf einen 22m breiten Streifen entlang der Falltorstraße beschränkt. Der Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – setzt südlich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit maximal drei Vollgeschossen, östlich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen fest. Keiner der genannten Bebauungspläne enthält in den beschriebenen Abschnitten eine Höhenbegrenzung der Gebäude.

2.4 Umweltbelange

2.4.1 Geologie und Boden / Altlasten

Der im Plangebiet natürlich vorkommende Boden ist Braunerde aus Sandstein (Bodenkarte NW, Maßstab 1:50.000, Blatt Köln-Mülheim). Braunerde ist der häufigste Bodentyp der Bergischen Hochfläche und auch im Raum Bensberg großflächig anzutreffen. Braunerde ist üblicherweise als steiniger, lehmiger Sand über Sandstein mit einer Mächtigkeit von 4 – 10 dm ausgebildet.

Es ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet natürlich vorkommende Boden durch die baulichen Tätigkeiten der letzten Jahrhunderte anthropogen überprägt ist. Die Bereiche der unversiegelt verbliebenen Grünflächen im Plangebiet nehmen eingeschränkt die Bodenfunktion Versickerung wahr. Eine Schadstoffvorbelastung des Bodens im Plangebiet ist nicht bekannt. Das Plangebiet ist im Kataster des Rheinisch Bergischen Kreises nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.

2.4.2 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich ohne Grundwassereinfluss im Oberboden (Bodenkarte NW, Maßstab 1: 50.000, Blatt Köln-Mülheim). Da die Grundwassersituation durch komplexe geologische Bedingungen lokal unterschiedlich ausgeprägt und durch zahlreiche anthropogene Einflüsse im Umfeld überprägt ist, kann sie für das Plangebiet nicht abschließend bestimmt werden. Im Plangebiet befinden sich keine offenen Gewässer.

2.4.3 Relief

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 138 m über Normalnull (NN) im Bereich der Falltor- bzw. Eichelstraße und steigt nach Norden zur Grenze des Grundstücks Kölner Straße 3-5 auf eine Höhe von 144m an. Im Nordosten, an der Grenze zum Grundstück Steinstraße 2-10, befindet sich eine bis zu 7m steile Böschung, im weiteren östlichen Verlauf eine Geländekante. Die Oberkante der Böschung (147m über NN) ist der höchste Punkt des Plangebietes.

2.4.4 Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Gebäude der ehemaligen Schule ist eingerahmt von brach gefallenem Grünanlagen, die seit längerem nicht gepflegt sind und sich strukturreich entwickelt haben. Es befinden sich einige einheimische Bäume auf diesen Flächen wie z. B. Birken, Eibe, Kiefern, Hainbuchen, sowie die Sträucher Wacholder, Holunder und Flieder. Neben diesen einheimischen Gehölzen befinden sich auf dem Grundstück Platanen, Robinien sowie die locker wachsende Ziergehölzhecken und –gruppen Spierstrauch, Berberitze, Schmetterlingsflieder, Ranunkelstrauch, Lebensbaum sowie verschiedene Rhododendron-Arten. Zwischen den Gehölzen liegen Rasenflächen, die nicht mehr intensiv gepflegt sind, jedoch noch keine artenreiche Vegetation aufweisen. An der Grenze zum Grundstück Steinstraße 2-10 ist, überwiegend im Böschungsbereich gelegen, eine Gruppe großer, alter Hainbuchen anzutreffen. Die Baumgruppe ist Teil eines größeren, über das Plangebiet hinausgehenden Bestands.

Tiere

Aus faunistischer Sicht ist dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zuzuordnen. Da das Plangebiet kleinflächig und anthropogen überformt ist, kommen ausschließlich Allerweltsarten vor. Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Tierarten betroffen sind.

2.4.5 Artenschutz

Im Rahmen des Speziellen Artenschutzes wurde im Januar 2011 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Dabei wurde in erster Linie das schon lange leer stehende Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Es wurden jedoch keine Spuren gefunden (Kot etc.), die auf Fledermäuse hinweisen. Darüber hinaus liegen keine konkreten Hinweise auf planungsrelevante Tierarten vor.

2.4.6 Klima

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Einflussbereichs der Kölner Bucht, deren Klima atlantisch geprägt und durch eine lange Vegetationsperiode, mäßige Niederschläge und eine relativ

hohe Jahresmitteltemperatur deutlich begünstigt ist. Für den Wohnplatz Bensberg liegen keine klimatisch-lufthygienischen Grundlagen vor, so dass (klein-)klimatische Gesichtspunkte nicht exakt bewertet werden können.

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 Bebauung ist davon auszugehen, dass sich keine Ausbreitung von Frischluft über das Plangebiet hinaus ergibt.

2.4.7 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 von Bergisch Gladbach fest.

Entlang des Plangebietes verläuft die wenig stark befahrene Falltorstraße. Durchschnittlich 2000 Kraftfahrzeuge nutzen die Falltorstraße pro Tag, der LKW-Anteil beträgt sowohl tags als auch nachts etwa 2%. Die Verkehrsbelastung der Eichelstraße liegt bei 500 Kraftfahrzeugen pro Tag, der LKW-Anteil am Verkehr beträgt tagsüber 1%, nachts weniger als 1%. Die Straße Pehlengarten und die Eichelstraße südlich der Falltorstraße weisen noch geringere Verkehrsmengen auf.

Zur Beurteilung, ob die Grenzwerte der hier heranzuziehenden 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39.BImSchV) eingehalten werden, wird im Folgenden der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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“ vergleichend herangezogen. In jenem Verfahren wurden bei wesentlich höherer Luftschadstoffbelastung durch die Bundesautobahn A 4 und die Landstraße L 136 keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der seinerzeit geltenden 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (22. BImSchV)¹ erwartet.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass es im Plangebiet aufgrund des wesentlich geringeren Verkehrsaufkommens zu keiner Überschreitung der derzeit geltenden Grenzwerte für Luftschadstoffimmissionen kommt.

Lärm

Auf das Untersuchungsgebiet wirken lärmrelevant ausschließlich Geräusche des öffentlichen Straßenverkehrs – hier im Wesentlichen von der Falltorstraße und der Eichelstraße – ein. Auf der Grundlage der im vorigen Abschnitt „Luftschadstoffe“ genannten Verkehrsmengen wurden Berechnungen für die Lärmausbreitung und an einzelnen Immissionsorten entlang den am höchsten belasteten Fassaden durchgeführt. Für den Planfall wurde eine Zunahme des Verkehrs von 10% bei gleich bleibendem LKW-Anteil angenommen. Die Lärmausbreitungsberechnungen ergaben, dass

¹ seit 2010 übergeführt in die 39. Bundesimmissionsschutzverordnung

die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete – 55dB (A) tags, 45 dB (A) nachts – entlang der straßenseitigen Gebäudefassaden zur Falltorstraße um bis zu 5 dB (A) überschritten werden.

Weitere Immissionen

Weder Lichtemissionen noch Elektrosmog oder Gerüche wirken auf das Plangebiet in relevantem Maße ein.

2.4.8 Ortsbild

Der Gebäudekomplex der ehemaligen Belgischen Schule ist fester Bestandteil des Stadtbildes und prägt mit dem u-förmigen Gebäudekörper die Bebauung entlang der Eichelstraße / Falltorstraße. In einer teils aufgelockerten, teils verdichteten und mehrgeschossigen Bebauung sticht er als Sonderform aus seiner Umgebung heraus. Darüber hinaus prägen die Hainbuchen am nördlichen Rand des Grundstücks das Ortsbild im Bereich des Plangebietes.

2.4.9 Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden.

2.5 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Eichelstraße und die Falltorstraße verkehrlich erschlossen.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung u.a. Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet derzeit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck untergeordnete Nutzungen“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) dem Bebauungsplan anzupassen, indem für das Plangebiet die Darstellung in „Wohnbaufläche“ geändert wird.

Denkmalschutz

Das Gebäude der ehemaligen Belgischen Schule steht nicht unter Denkmalschutz.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 5. Änderung dient der planungsrechtlichen Umsetzung folgender Zielsetzungen:

- der Schaffung von Wohnraum,
- der Deckung des Bedarfs an Seniorenwohnungen in Bergisch Gladbach,
- der baulichen Innenverdichtung in innenstadtnaher Lage und
- der Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung „Sondergebiet, Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtungen in Verbindung mit betreutem Wohnen und andere diesem Zweck dienende untergeordnete Einrichtungen“ wird damit ersetzt.

Grundlage der Festsetzung ist ein städtebauliches Konzept, das die Errichtung von Wohngebäuden mit seniorengerechten Wohnungen sowie eines zentralen Gebäudes mit ergänzenden Nutzungen („soziales Zentrum“, Cafe, Arztpraxen u.a.) vorsieht. Darüber hinaus überlässt es Spielraum für andere Wohnformen und für wohngebietstypische Nutzungen (Läden, Räume für freie Berufe u.a.).

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung Festsetzungen über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen.

Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Festsetzung orientiert sich an den gesetzlichen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Von der Möglichkeit, diese Obergrenzen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zu überschreiten wurde hier, trotz der Nähe des Plangebietes zur Bensberger Innenstadt und der prinzipiellen Eignung des Grundstücks für verdichtete Bauweise, dem Wohngebietscharakter entlang der Eichelstraße entsprechend abgesehen.

Das bestehende Gebäude des Belgischen Internats weist – mit Ausnahme des Traktes, in dem die Turnhalle untergebracht ist – zwei Vollgeschosse auf. Planungsrechtlich zulässig sind bislang drei Vollgeschosse. Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf drei orientiert sich somit an der bislang zulässigen Vollgeschosshöhe im Plangebiet und an den dreigeschossigen Wohngebäuden im unmittelbaren Plangebietsumfeld (Falltorstraße 12 – 16, Eichelstraße 17 – 21).

Gebäudehöhen

Der aktuell rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung sieht in Bezug

auf die Gebäudehöhen keine Beschränkung vor. Zur Einpassung der Bebauung im Plangebiet in die Umgebungsbebauung der Eichelstraße und Falltorstraße werden die Gebäudehöhen auf 155m über NN begrenzt. Dies bedeutet, dass gegenüber den im zweigeschossigen Abschnitt bis zu 153m über NN hohen Bestandsgebäuden eine moderate Erhöhung bzw. Aufstockung planungsrechtlich ermöglicht wird. Der Bebauungsplan erlaubt damit andere, städtebaulich erwünschte Nutzungen (andere Wohnformen, wohngebietstypische Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO), die üblicherweise auf größere Geschosshöhen angewiesen sind. Auch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen und die darauf aufbauende Aufsockelung der Wohngebäude verlangt einen gewissen Spielraum in Bezug auf die Gebäudehöhen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 155m dient zudem nachbarlichen Belangen. Aus den auf den gegenüber dem Plangebiet höher gelegenen Grundstücken Kölner Straße 3 – 5 und Steinstraße 2 – 10 untergebrachten Wohnungen und Büros der oberen Geschosse bestehen Blickbeziehungen in Richtung Kölner Bucht. Eine gewisse Einschränkung der Sicht aus dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist durch eine planungsrechtlich zulässige Aufstockung gegenüber dem derzeitigen Gebäudebestand nicht auszuschließen. Eine städtebauliche Mindestdichte, zu der auch die Gebäudehöhe zählt, erscheint jedoch in Anbetracht der innenstadtnahen Lage und der hervorragenden Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gerechtfertigt.

4.2.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Die Gebäude – zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen – sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die überbaubare Grundstücksfläche definiert dabei in Kombination mit den bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen den Mindestabstand zu den bestehenden Nachbargrundstücken des Plangebietes.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung setzt eine flächenhafte überbaubare Grundstücksfläche fest, die sich an dem Grundriss des Internatsgebäudes orientiert. Baulicher Erweiterungsspielraum besteht derzeit im Bereich des Innenhofs, des westlichen Eingangsbereichs zum Gelände sowie am nordwestlichen Rand des Grundstücks.

Die neue überbaubare Grundstücksfläche weist baukörperbezogene Baufenster auf, die die Lage und Anordnung der Gebäude planungsrechtlich definieren. Es wurden zwei parallel zur Eichelstraße ausgerichtete, straßenbegleitende Baufenster festgesetzt, ein zentrales Baufeld zur Unterbringung von seniorenumwohnungen-begleitenden Einrichtungen und Wohnungen sowie ein senkrecht zur Falltorstraße ausgerichtetes Baufeld am westlichen Rand des Grundstücks. Die Lage der Baufelder orientiert sich an dem Bestandsgebäude des ehemaligen Belgischen Internats.

Die Tiefe des westlichen und hinteren Baufeldes beträgt jeweils 18m. Die Dimensionierung und die Lage orientiert sich an dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf, lässt einen Spielraum bzgl. der Lage und der Anbringung von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Balkone) und berücksichtigt marktgängige Wohnungsgrundrisse für Seniorenwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 60 und 100m². Das Baufeld an der Grenze zum Grundstück Falltorstraße 19 wurde im Vergleich zur bestehenden Festsetzung um 3,5m von der Nachbargrenze abgerückt, um die Verschattungseffekte des nun höheren Gebäudes auszugleichen. Damit wird den nachbarlichen Ansprüchen einer ausreichenden Besonnung und Belüftung Rechnung getragen. Auch gegenüber dem

Hochhaus auf dem Grundstück Kölner Straße 3 – 5 wurde die überbaubare Fläche aus nachbarschützenden Gründen abgerückt.

Der Abstand zwischen den beiden Baufeldern an der Eichelstraße und der unterirdischen Trasse der Stadtbahnlinie 1 (Bensberg – Köln Weiden West) beträgt 2m und berücksichtigt den nach derzeitigem Wissenstand nach bauphysikalischen Gesichtspunkten erforderlichen Abstand der unterirdischen Gebäudeteile (Keller, Tiefgaragen) zum Tunnelbauwerk. Einzelheiten und evtl. Abweichungen von diesem Mindestabstand sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

4.2.5 Flächen für Nebenanlagen

Die Planung sieht vor, die PKW-Stellplätze für die Anwohner in zwei voneinander getrennten, selbständigen Tiefgaragen unterzubringen. Der Bebauungsplan verzichtet auf eine räumliche Eingrenzung der für die Tiefgaragen benötigten Fläche und überlässt dies der Ausführungsplanung. Es werden lediglich die Ein- und Ausfahrtsbereiche gekennzeichnet. Im Interesse einer konfliktfreien Verkehrsabwicklung im Einmündungsbereich der Eichelstraße in die Falltorstraße sowie aus städtebaulichen Gründen befindet sich der Ein- und Ausfahrtsbereich der westlichen Tiefgarage außerhalb des Einmündungsbereiches der beiden Straßen. Der Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist im konkreten Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.2.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die an der Grenze zum Grundstück Steinstraße 2 – 10 anzutreffende Hainbuchen-Baumreihe wird 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 sowie der Sicherung der ihm zukommenden Funktion der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene.

4.2.7 Maßnahmen zum Lärmschutz

Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet führt bei der derzeitigen Verkehrsbelastung auf der Falltorstraße von etwa 2.000 Kraftfahrzeugen pro Tag zu einer Verkehrszunahme von etwa 10%, was einer Erhöhung der Lärmemissions-Beurteilungspegel von weniger als 0,5 dB (A) entspricht.

Das Verkehrsaufkommen entlang der Eichelstraße im Abschnitt zwischen den Straßen Pehlgarten und Falltorstraße wird sich aufgrund der zu erwartenden Fahrbeziehungen (Hauptverkehrsabfluss des Plangebietes über die Falltorstraße in die Kölner Straße) lediglich zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Tiefgaragenein- und ausfahrt und der Kreuzung Eichelstraße / Falltorstraße gegenüber der derzeitigen Situation deutlich erhöhen. Hier ist jedoch aufgrund der aktuell geringen Verkehrsbelastung von etwa 500 Fahrten pro Tag auf der Grundlage der Lärmausbreitungsberechnungen davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden.

Die Lärmausbreitungsberechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts) entlang der zur Falltorstraße ausgerichteten Gebäudefassaden um bis zu 5 dB (A) überschritten werden. Zum

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

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Dachform

Zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW erforderlich.

In der Umgebung des Plangebietes sind bei den kleineren Wohngebäuden Satteldächer vorherrschend, im verdichteten, großmaßstäblichen Wohnungsbau (Falltorstraße 12 – 16, Kölner Straße 3 – 5, Steinstraße 2 – 10 u.a.) weisen die Wohngebäude Flachdächer bzw. Pultdächer mit geringer Dachneigung auf.

Im Bebauungsplan werden die zulässigen Dachformen auf Pultdächer und Flachdächer eingeschränkt. Hierbei wird Bezug genommen auf die Gebäude Falltorstraße 12 – 16, Kölner Straße 3 – 5 und Steinstraße 2 – 10. Die Festsetzung dient zum einen dem Ausschluss von gebietsfremden Dachformen (Tonnendächer, Walmdächer u.a.). Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht zum anderen eine bauliche, in dieser Form in der Umgebung nicht vorzufindende bauliche Sonderform vor, bei der die Gebäude nicht additiv angeordnet, sondern aufeinander bezogen sind. Eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft im Plangebiet ist zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes hier angebracht.

Städtebaulich hier nicht erwünschte stark geneigte Dachflächen sind trotz des Verzichts auf eine Begrenzung der Dachneigungen der Pultdächer aufgrund des begrenzten Spielraums der Gebäudehöhen und der dann fehlenden Wirtschaftlichkeit nicht zu erwarten.

5. Ver- und Entsorgung

Der bestehende Gebäudekomplex ist bzgl. der Regen- und Schmutzwasserentsorgung an die städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen. Da der Mischwasserkanal im weiteren Verlauf der Falltorstraße keine ausreichende Kapazität aufweist und bei hoher Belastung eine Überstaugefahr besteht, ist im Plangebiet eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

6. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Die unterirdisch verlaufende Trasse der KVB-Stadtbahnlinie 1 (Bensberg – Köln Weiden West) verläuft größtenteils im Straßenraum der Eichelstraße südlich des Plangebietes, ragt jedoch zum Teil in das Plangebiet hinein. In der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 ist die planfestgestellte Trasse der Stadtbahnlinie als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Diese

Darstellung wurde übernommen.

Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan haben sich die überbaubare Fläche und die Trasse der U-Bahn geringfügig überlagert. In der vorliegenden Änderung wurde das Baufeld von der Trasse abgerückt, um einen möglichen Konflikt zwischen einer Unterkellerung der Gebäude bzw. der Anlage der Tiefgarage und der Statik des Tunnels auszuschließen bzw. zu minimieren.

7. Verfahren

7.1 Beschleunigtes Verfahren

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind dafür erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche,
- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Stattdessen wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5285 – Eichelstraße – weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

7.2 Umweltbericht

Mit der Wahl des beschleunigten Verfahrens entfällt die Erarbeitung eines Umweltberichts (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Unabhängig davon werden sämtliche planungsrelevanten Umweltbelange in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt.

7.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans gelten als im Sinn des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.4 Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet finden sich im Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – wieder. Der Regionalplan Köln stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs sollen entsprechend dem Bedarf in der

Bauleitplanung u.a. Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

8. Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über lediglich ein bereits voll erschlossenes und für die Bebauung zweckmäßig gestaltetes Grundstück.

Baulandmanagement

Laut Beschluss des Rates vom 17.03.2005 ist das städtische Baulandmanagement nur in den Fällen anzuwenden, in denen durch eine Planung neues Wohnbauland geschaffen wird. Das Grundstück liegt im baulichen Innenbereich und ist bereits bebaut. Der Bebauungsplan unterliegt damit nicht den Regeln des Baulandmanagements.

Kosten

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 18.04.2011

S. Schmickler
Stadtbaurat