



**Stadt Bergisch Gladbach**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Bebauungsplan Nr. 5580  
– Bockenbergr Haus 4 –**

**zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

---

<b>Teil I Städtebauliche Begründung.....</b>	<b>4</b>
1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes.....	4
2 Planungsanlass.....	4
3 Verfahrensablauf.....	4
4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen.....	5
4.1 Regionalplan.....	5
4.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	5
4.3 Bebauungspläne im Umfeld.....	5
4.4 Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Bergbau / Denkmalschutz.....	5
5 Städtebauliche Situation / Bestand.....	6
5.1 Städtebauliche Entwicklung.....	6
5.2 Siedlungsstruktur.....	6
5.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr.....	6
6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte.....	8
7 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans.....	9
7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB.....	9
7.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW.....	12
7.3 Hinweise.....	13
8 Ver- und Entsorgung.....	14
9 Planverwirklichung / Kosten.....	14
<b>Teil II Umweltbericht.....</b>	<b>15</b>
1 Einleitung.....	15
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	15
1.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	15
1.3 Umweltrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele.....	15
2 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft.....	16
2.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Flora, Fauna, Habitat (FFH) Gebiete.....	16
2.2 Artenschutzprüfung (ASP).....	16
2.3 Regionalplan.....	23
2.4 Landschaftsplan.....	23
2.5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	23
2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung.....	25
2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	27
2.8 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	27
3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	28
3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	28
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung.....	29
3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	29
4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	30
4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	30
4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung.....	30
4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	30

---

<a href="#">5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">6 In Betracht kommende anderweitige Planungen.....</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">7 Weitere Angaben zur Umweltprüfung.....</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">8 Zusammenfassung des Umweltberichts.....</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">.....</a>	<a href="#">34</a>

# Teil I Städtebauliche Begründung

## 1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich nordwestlich der bestehenden Bebauung des Firmensitzes der Miltenyi Biotec GmbH. Er wird im Norden durch die bestehende Parkanlage der Rehabilitationsklinik Bensberg begrenzt. Im Osten grenzt das bestehende Haus 1 der Firma Miltenyi an, dessen westlicher Seitenflügel in den Plangeltungsbereich einbezogen ist. Im Süden bildet die bestehende innere Erschließungsstraße des Miltenyi-Geländes die Begrenzung des Geltungsbereiches. Im Westen grenzt der Plangeltungsbereich an ein bestehendes Waldstück, das mit einer Teilfläche von ca. 800 qm Größe in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

In den Geltungsbereich einbezogen sind jeweils Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur 3, Nr. 2458, 2506, 2507 sowie Flur 4, Nr. 265/45 und 3422.

Der Plangeltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 5.155 qm.

## 2 Planungsanlass

Der bestehende Bebauungsplan (BP) Nr. 5582 -Bockenberg I- wurde am 24.06.06 rechtsverbindlich. Er sichert Planungsrecht für den Hauptsitz der Miltenyi Biotec GmbH. In den 5 Jahren seit Rechtskraft des BP ist die Firma nicht zuletzt durch die Übernahme von anderen Firmen sehr stark gewachsen.

Gleichzeitig haben sich die Planungsziele zur Nutzung des Firmengeländes, hin zu einer Konzentration der Gebäude im zentralen Bereich mit großflächigen unterirdischen Verbindungen, deutlich verändert. Dies hatte in der Vergangenheit zur Folge, dass Baugenehmigungen nur noch mit zahlreichen Befreiungen erteilt werden konnten.

Durch den Zuerwerb weiterer Flächen entwickelte sich die bauliche Tätigkeit immer weiter auf das Gelände der benachbarten Reha-Klinik und in den angrenzenden BP 83, der hier jedoch Grünflächen vorsieht. Dies ist nunmehr der Anlass für das geplante Haus 4 ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

## 3 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang in der Zeit vom 10.10.2011- 24.10.2011 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Anschreiben vom 19.09.2011 erfolgt.

Als nächster Verfahrensschritt ist nach entsprechender Beschlussfassung die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht vorgesehen.

## **4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen**

### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln, stellt den Plangeltungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Hier sollen u.a. „gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ festgesetzt werden. Östlich der Friedrich-Ebert-Straße stellt der Regionalplan einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (es sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig), das der Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes dient. Die Planung ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes, das sich im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5582 befindet, Gewerbliche Bauflächen dar. Die dargestellte Gewerbliche Baufläche umfasst ca. 4 Hektar und ist nicht parzellenscharf dargestellt. Der Bebauungsplan liegt auf ca. 2.900 qm innerhalb der Gewerblichen Baufläche. Überschreitungen der Bauflächendarstellung umfassen ca. 2.300 qm im Norden und Westen des Plangeltungsbereiches. Hier ist Wald bzw. Sondergebiet (Reha-Klinik) dargestellt. Die Überschreitung ergibt sich aus den örtlichen Grundstücksgrenzen und hat eine gegenüber der Gesamtdarstellung geringe Größe. Sie berührt somit die Grundzüge der Planung nicht. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Bebauungspläne im Umfeld**

Der Plangeltungsbereich ist überwiegend, mit einer Fläche von ca. 2.900 qm im Geltungsbereich des BP Nr. 5582 -Bockenbergl- angeordnet und dort derzeit als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Eine Teilfläche von ca. 800 qm im Westen des Plangeltungsbereiches ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 83 als Grünfläche festgesetzt.

### **4.4 Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Bergbau / Denkmalschutz**

Der Plangeltungsbereich berührt keine Schutzgebiete oder geschützte Biotop im Sinne des Naturschutzrechtes.

Der Plangeltungsbereich berührt keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der GEW RheinEnergie AG Köln. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 26.04.1993 ist zu beachten.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Baudenkmale sind nicht vorhanden, Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.4 Landschaftsplan, 2.5.2 Wasser, 3.1.1 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau und 4.1.2 Bau- und Bodendenkmäler.

## 5 Städtebauliche Situation / Bestand

### 5.1 Städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet erweitert den bestehenden Hauptsitz der Miltenyi Biotec GmbH. Hier sind derzeit auf einer Fläche von ca. 3,9 Hektar Büro- und Laborgebäude vorhanden. Die weitere Expansion der Miltenyi Biotec GmbH ist im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5582 vorgesehen. Die aktuellen Entwicklungen erfordern Neubauten, die jeweils mit der bestehenden Bebauung direkt über Tiefgeschosse verbunden sind. Dies betrifft vorerst das Haus 4. Die Einbeziehung weiterer Flächen in die Standortentwicklung hängt von den Möglichkeiten des Grunderwerbs ab.

### 5.2 Siedlungsstruktur

Der Miltenyi Campus ist aus einer früheren militärischen Anlage als Ursprungsbebauung entstanden und stellt sich städtebaulich als lockere, auf dem Südhang des Bockenberges gruppierte Gebäudegruppe dar. Nördlich grenzt oberhalb gelegen die Rehabilitationsklinik Bensberg an, die sich als solitärer Baukörper darstellt.

Weiter nördlich liegt eine Einfamilienhaussiedlung aus der 1970er Jahren. Die Siedlungsflächen werden östlich durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt. Auf der Ostseite dieser Straße befindet sich der Technologie Park Bergisch Gladbach.

### 5.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

#### Äußere Verkehrsanbindung

##### Autoverkehr

Das Plangebiet ist über eine lichtsignalgesteuerte Einmündung an die Friedrich-Ebert-Straße (L 195) und damit unmittelbar an das überregionale Straßennetz und die Bundesautobahn A4 Köln-Olpe angebunden (Ausfahrt Moitzfeld, ca. 600 m südwestlich des Plangebietes). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5582 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung nachwies. Da der Bebauungsplan Nr. 5580 nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten über das bereits bestehende Baurecht hinaus eröffnet, entsteht durch die Planung keine wesentlich veränderte Verkehrsmenge und Verkehrssituation. Der Bebauungsplan Nr. 5582 lässt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5580 derzeit ca. 920 qm überbaubare Grundstücksfläche als Erweiterungsfläche zu (hierbei ist die bestehende Bebauung des Hauses 1 nicht eingerechnet). Bei einer viergeschossigen Bebauung sind somit ca. 3.680 qm Bruttogeschossfläche derzeit zulässig. Die Planung sieht nun ca. 990 qm fünfgeschossig und ca. 500 qm viergeschossig überbaubare Flächen vor. Dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von 6.950 qm und somit einem Zuwachs von 3.270 qm. Da der Bebauungsplan Nr. 5582 insgesamt ca. 90.000 qm Bruttogeschossfläche in unterschiedlichen Baufeldern, bei vier- bis sechsgeschossig möglicher Bebauung zulässt, ist der Zuwachs von 3.270 qm in der Gesamtrelation gering. Er entspricht ca. 3,6 %. Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens in dieser Größenordnung liegt im Toleranzbereich der Leistungsfähigkeit von signalisierten Knotenpunkten. Es kommt hinzu, dass das konkrete Vorhaben des Hauses 4, für das mit dem Bebauungsplan Nr. 5580 die pla-

nungsrechtliche Grundlage geschaffen wird, ein eher geringes Verkehrsaufkommen erzeugen wird. Große Flächenanteile sind Labor- und Betriebsflächen, die nur eine geringe Beschäftigtendichte aufweisen. Gegenwärtig wird von einem Bedarf an ca. 70 zusätzlichen Stellplätzen für das Bauvorhaben ausgegangen. Wird ein üblicher Wert von 2,7 Fahrzeugbewegungen / Stellplatz zugrunde gelegt, würde sich das Verkehrsaufkommen um rund 190 Kfz./ Tag erhöhen. Davon entfallen in der Regel 10 % (19 Kfz) auf die Spitzenstunde.

### Öffentliche Verkehrsmittel

Etwa 150 m südlich des Plangebietes, am Eingang zum Technologiepark Bergisch Gladbach, befindet sich die Haltestelle der Buslinie 455 (Regionalverkehr Köln GmbH), von der aus nach 6 Minuten Fahrzeit der Busbahnhof Bensberg und die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 1 (Köln – Neumarkt – Köln-Weiden, Kölner Verkehrsbetriebe) erreicht werden kann. Im Busbahnhof Bensberg besteht Anschluss an insgesamt 5 Normal- (227, 420, 421, 423, 454) und 1 Schnellbuslinie (SB 40), die das Plangebiet mit verschiedenen Zielen im Umland (Overath, Lindlar, Rösrath, Leverkusen) und mit dem Hauptbahnhof Köln verbinden.

### Rad- und Fußverkehr

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist ein separater Geh- und Radweg angeordnet.

### **Innere Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird durch die vorhandene private Erschließungsstraße, die zwischen den Häusern 1 und 3 verläuft, erschlossen. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes handelt, ist die verkehrliche Erschließung damit gesichert.

### **Ruhender Verkehr**

Der Bebauungsplan Nr. 5580 lässt Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu. Insbesondere ist auch die Errichtung einer Tiefgarage planungsrechtlich zulässig. Da jedoch die innere Erschließungsstraße, über die das Plangebiet angebunden wird, einen verkehrsberuhigten Charakter hat und insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten und Besucher angestrebt wird, soll der ruhende Verkehr vorzugsweise auf dem bestehenden Parkplatz im nördlichen Teil des Firmengeländes untergebracht werden.

Das konkrete Vorhaben des Hauses 4, für das mit dem Bebauungsplan Nr. 5580 die planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird, wird ein eher geringes Verkehrsaufkommen erzeugen. Große Flächenanteile sind Labor- und Betriebsflächen, die nur eine geringe Beschäftigtendichte aufweisen. Gegenwärtig wird von einem Bedarf an ca. 70 zusätzlichen Stellplätzen für das Bauvorhaben ausgegangen.

## **6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte**

Der Bebauungsplan Nr. 5580 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des Hauses 4 der Miltenyi Biotec GmbH zu schaffen.

Das Haus 4 umfasst zwei Baukörper, Bauteil A und B, mit einer Fläche von ca. 16 x 40 m und 16 x 30 m. Sie werden im Nordosten und Südwesten parallel zum Hang situiert. Der Zwischenbaukörper, Bauteil C, wird südöstlich angeordnet.

Das Gebäude wird über die vorhandene betriebsinterne Erschließungsstraße, die sich am südlich Rand des Plangeltungsbereiches befindet, sowie über eine betriebsinterne Erschließungsfläche auf der Ostseite erschlossen.

Der Bereich zwischen Neubau Haus 4 und dem bestehenden Gebäude Haus 1 wird als Platzbereich mit eingelagerten Grüninseln, im Kontrast zu den bereits landschaftlich gestalteten Außenräumen gestaltet. Von der, südlich an das Haus 4 heran geführten Erschließungsstraße steigt eine Treppenanlage auf die Eingangsebene. Ein rechteckig

ausgeformter Platzraum entsteht zwischen dem Neubau und dem bestehenden Haus 1. Da eine Verbindung zwischen den Häusern 1, 2 und 4 unterhalb des Platzraumes im Kellergeschoss vorgesehen ist, wird der Westflügel des Hauses 1 in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Einzelbäume werden in Südost-Richtung zum Haus 1 platziert. Im nordöstlichen Bereich von Haus 4 wird der Geländesprung und der Platzraum mit einer bepflanzten Böschung gefasst.

Die Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5582 (s. nachfolgend Nr. 7 ff.).

## **7 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans**

### **7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Miltenyi Biotec GmbH. Aufgrund der Nähe zu den störungsempfindlichen Nutzungen der Rehabilitationsklinik und des nördlich gelegenen Wohngebietes wird wie bisher schon im Bebauungsplan Nr. 5582 ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Plangebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die vorhandenen Betriebsteile der Firma Miltenyi Biotec GmbH und die geplanten Erweiterungen fallen unter diese Kategorie. Die Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung, der Rehabilitationsklinik und zugunsten der vorhandenen Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Straße 68a und 68b. Sie dient dem Schutz der Wohnungen und der Rehabilitationsklinik vor gesundheitsgefährdendem Lärm. Durch die Einschränkung wird die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Der allgemeine Gebietscharakter bleibt gewahrt.

Ferner werden, ebenfalls wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5582, einzelne unverträgliche Arten von Gewerbebetrieben nicht zugelassen:

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohnstandorten und zur Stärkung der Zentrenstruktur im Stadtgebiet Bergisch Gladbach werden Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zugelassen.

Es werden Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen, da sie dem vorhandenen und zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Das Plangebiet soll in erster Linie der Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungseinrichtungen dienen. Gegen die Ansiedlung von Lagerplätzen und Tankstellen sprechen auch Belange des Grundwasserschutzes.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die differenzierte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenzen bestimmt.

Die GRZ von 0,8 entspricht der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Durch die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers werden die Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt begrenzt.

Die differenzierte Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist an der Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers orientiert. Der Baukörper ist im Südflügel viergeschossig und im Nordflügel fünfgeschossig geplant. Die maximale Höhe von 236 m ü. NN unterschreitet die bestehende Höhe des Gebäudes der Rehabilitationsklinik (sechs Geschosse, 240,90 m ü. NN) und fügt sich somit in den Bestand ein. Die Flächen, die lediglich mit Tiefgeschossen unterbaut werden sollen, werden einheitlich mit einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) von 220 m ü. NN festgesetzt. Das vorhandene Gelände hat Höhen zwischen 219 und 221 m ü. NN, so dass sich die Tiefgeschosse in das Gelände einfügen.

Durch die Zulassung von Ausnahmen für die Überschreitung der HbA insbesondere mit haustechnischen Anlagen wird wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5582 ein notwendiger Gestaltungsspielraum eröffnet, ohne damit städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen muss hier aus bautechnischen Überlegungen ein gewisser Spielraum gewährt werden (Lüftung, Kühlung, Aufzugsüberfahrt, etc.). Daneben soll durch diese Festsetzung gezielt die Anordnung von Solaranlagen auf den Flachdächern ermöglicht werden.

### **7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung einer Bauweise ist aufgrund der auf den Einzelfall bezogenen Planung nicht erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze festgesetzt, die den gesamten für die Bebauung vorgesehenen Bereich einschließlich der Tiefgeschosse umgrenzt. Im Westen und Norden des Plangebietes verbleiben somit größere Bereiche, die als Übergangszonen zu den angrenzenden Wald- und Freiflächen nicht überbaubar sind. Die erforderlichen Grenzabstände werden ebenfalls gewährleistet.

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise um höchstens 1,50 m übertreten werden. Bei gewerblich genutzten Gebäuden können zum Beispiel durch spezielle Anforderungen der Anlieferung, des Brandschutzes oder des Emissionsschutzes bauliche Ergänzungen notwendig werden, die über die eigentliche Kontur der Hauptbaukörper und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehen. Aus diesem Grunde wurden einzelne Ausnahmetatbestände aufgeführt, die einen gewissen Gestaltungsspielraum eröffnen, ohne die stadträumlichen Ziele in Frage zu stellen. Nachbarbelange werden durch die Ausnahmen nicht berührt.

### **7.1.4 Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung, wonach Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden dürfen, dient der Sicherung eines ausreichenden unversiegelten Freiflächenanteils im Plangebiet und trägt zu einem qualitätvollen Erscheinungsbild der Gesamtanlage bei.

Weniger gestaltwirksame Stellplatzanlagen, wie oberirdische Stellplätze (Besucher, Anlieferung) und Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

## 7.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Feuerstätten und Kamine

Die geplanten Gebäude rücken bis auf ca. 5,70 m an bestehende Waldflächen heran. Um trotz dieser geringen Abstände die Waldbrandgefahr durch Funkenflug zu verringern, wurden offene Feuerstätten und Kamine von kohle- und holzbefeuerten Öfen in einem Abstand von 35 m zu den angrenzenden Waldflächen ausgeschlossen.

### Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zusätzlich müssen besondere Anforderungen an die Reinigung des Niederschlagswassers gestellt werden, da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Erker Mühle liegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5582 wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde und dem Betreiber des Wasserwerks Erker Mühle abgestimmt. Der Bebauungsplan setzt die wesentlichen Eckwerte dieses Bewirtschaftungskonzeptes fest (Versickerung über belebten Bodenschichten, Reinigung von Regenwasser, das auf Verkehrsflächen anfällt, maximale Einleitmenge in den südlich angrenzenden Siefen) und delegiert die technischen Details in das nachgeschaltete Baugenehmigungsverfahren. Das gewählte Regenwasserbewirtschaftungskonzept trägt zur Grundwasserneubildung (Versickerung) und zur Verstetigung des Wasserabflusses in dem Siefen bei (Erosionsschutz).

Die Festsetzungen werden für den Bebauungsplan Nr. 5580 entsprechend übernommen, wobei nach dem vorliegenden Gutachten davon ausgegangen werden kann, dass die Abflussspende von 5 (l/s)\*ha für den Erweiterungsbereich des Baugebietes, der nicht im bisherigen Plangebiet Nr. 5582 liegt, nicht in Anspruch genommen wird. Es ergibt sich somit rechnerisch eine Abflussspende von  $(0,2937 \text{ [ha]} * 5 \text{ [l/s]}) / 0,5155 \text{ [ha]} = 2,85 \text{ l/s}$  für das Plangebiet von 5.155 qm, von dem 2.937 qm im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5582 liegen.

### Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung ist Bestandteil des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes (Verringerung der abzuleitenden Niederschlagsmenge) und trägt daneben zur Verbesserung des Kleinklimas bei (Staubbindung, Feuchtigkeitsausgleich, geringere Aufheizung). Da die Firma Miltenyi Biotec GmbH nicht auf große, stützenfreie Fertigungshallen angewiesen ist (überwiegend Labore, Büros, kleine Werkstätten) ist ein wirtschaftlicher Mehraufwand etwa durch aufwendige Tragkonstruktionen nicht zu befürchten.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, dass größere Teile der Dachfläche durch haustechnische Anlagen in Anspruch genommen werden (Lüftung, Klima etc.) oder der Belichtung dienen. Diese Flächenanteile eignen sich erfahrungsgemäß nicht für eine Dachbegrünung. Um die tatsächlich zu erwartenden Flächenanteile für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung möglichst deutlich zu fassen, wurden die Festsetzungen zur Dachbegrünung entsprechend der Baustruktur differenziert:

Die Dächer der Bürogeschosse werden erfahrungsgemäß den höheren Begrünungsanteil aufweisen, da hier nur wenige konkurrierende Flächenansprüche zu beachten sind (Belichtung, Haustechnik, Abdichtung).

Bei Dächern von eingeschossigen Bauteilen und von unterirdischen Lager- und Produktionsgeschossen, insbesondere wenn sie an der Erschließungsseite der Gebäude liegen werden Verkehrsfläche für Anlieferung, für Kundenparkplätze oder als Aufstellfläche für die Feuerwehr benötigt. Hier ist nur mit geringeren Begrünungsmöglichkeiten zu rechnen.

Um bei der konkreten baulichen Ausgestaltung der Dachflächen mehr Spielraum zu gestatten, kann bei einzelnen Bauteilen eine geringere Begrünung zugelassen werden, wenn als Ausgleich an anderer Stelle eine überobligatorische Begrünung vorgesehen wird. Für die ökologische Wirksamkeit der Festsetzung ist es nur maßgeblich, dass der geforderte Mindestflächenanteil im Plangebiet erfüllt wird.

### **7.1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung, der Rehabilitationsklinik Bensberg, sowie der beiden vorhandenen Wohnhäuser im Plangebiet (Friedrich-Ebert-Straße 68a, 68b). Die festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weisen dem Baugebiet ein „Lärmkontingent“ zu, das im Verhältnis zu den Lärmkontingenten des bestehenden Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 5582 gutachterlich ermittelt wurde. Das Kontingent sichert ab, dass bei maximaler Ausschöpfung die Richtwerte der TA Lärm sowohl an den benachbarten Schutzobjekten, als auch innerhalb der Gewerbegebiete eingehalten werden können.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm ist es erforderlich, die Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz für die neu zu errichtenden Gebäude unter Bezugnahme auf die DIN 4109 festzusetzen.

### **7.1.7 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Am westlichen Rand des Plangebietes werden Teile des Waldbestandes, der durch die Miltenyi Biotec GmbH zur Arrondierung des Betriebsgeländes angekauft wurde, in die Freiflächengestaltung einbezogen. Hier ist es zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild vorgesehen, den Baumbestand zu erhalten.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW**

Die Festsetzungen zur Dachform (Flachdach, überwiegend flach geneigte Dächer) dienen der Sicherung des zugrunde liegenden Städtebaulichen Konzeptes für den gesamten Biotechnologecampus. Daneben ist das flach geneigte Dach bautechnische Voraussetzung für die aus ökologischen Gründen festgesetzte Dachbegrünung.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Werbeanlagen dient dem Schutz des Landschaftsbildes. Werbeanlagen, die aus der freien Landschaft wahrgenommen werden können, sind nicht zulässig. Um die Anforderungen an ruhiges Wohnen nicht zu gefährden und das landschaftlich geprägte Ortsbild nicht zu beeinträchtigen sind darüber hinaus besonders störende und weithin wahrnehmbare Werbeanlagen wie Fahnen, Werbemasten und Laser-Licht-Anlagen nicht zulässig.

### 7.3 Hinweise

Die für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5580 maßgeblichen Hinweise wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 5582 wie folgt übernommen:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der GEW RheinEnergie AG Köln. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 26.04.1993, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 20 für den Regierungsbezirk Köln vom 17. Mai 1993, ist zu beachten (s. auch Nr. 7.1.5).

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm von der Friedrich-Ebert-Straße und der Bundesautobahn A 4 vorbelastet (s. auch Nr. 7.1.6).

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Umfeld des Plangebietes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln ergeben. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten o.ä.) wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel. 02206 / 80039 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in Bezug auf den Gewerbelärm:

Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

- a. Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile: Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der betreffenden Betriebsfläche aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen A- Schalleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN/ISO 9613 – 2 (1999). Meteorologische Korrektur  $C_{met} = 0$  dB, Faktor für die Bodendämpfung  $G = 0,5$ . Sonstige Abschirmung / Reflektion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Immissionshöhe ist bei vorhandenen Gebäuden entsprechend der tatsächlichen Gebäudehöhe (ungünstigstes Geschoss), bei unbebautem Gelände zu  $h = 5,0$  m zu wählen.
- b. Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose: Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN/ISO 9613 – 2 (1999) und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel, die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Nachfolgender Hinweis wurde gegenüber der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5582 ergänzt:

Passiver Schallschutz, DIN 4109: Die DIN 4109 wird mit der Begründung des Bebauungsplanes im Fachbereich 6 –Stadtplanung - der Stadt Bergisch Gladbach während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Damit sind die grundlegenden Informationen über Gutachten und Regelwerke, die im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz Bedeutung haben, für die Öffentlichkeit verfügbar.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die geplante Bebauung ist Bestandteil des Betriebsgeländes der Miltenyi Biotec GmbH. Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse erfolgen auf das interne Leitungsnetz des Betriebsgeländes. Gesonderte öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

## **9 Planverwirklichung / Kosten**

Die Firma Miltenyi Biotec GmbH oder ihre Rechtsnachfolgerin schließt vor Rechtskraft des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der Stadt Bergisch Gladbach, in dem die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Maßnahmen der öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Miltenyi Biotec GmbH ist Eigentümerin aller Grundstücksflächen im Plangebiet.

Für die Stadt Bergisch Gladbach fallen keine durch die Planung bedingten Kosten an.

## Teil II Umweltbericht

### 1 Einleitung

Die Umweltprüfung wurde durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) mit Wirkung zum 20.07.2004 für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind in einer Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB formuliert.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5582 - Bockenbergl I - wurde am 24.06.06 rechtsverbindlich. Er sichert Planungsrecht für den Hauptsitz der Miltenyi Biotec GmbH. In den 5 Jahren seit Rechtskraft des BP ist die Firma nicht zuletzt durch die Übernahme von Firmen sehr stark gewachsen.

Gleichzeitig haben sich die Planungsziele zur Nutzung des Firmengeländes, hin zu einer Konzentration der Gebäude im zentralen Bereich mit großflächigen unterirdischen Verbindungen, deutlich verändert. Dies hatte in der Vergangenheit zur Folge, dass Baugenehmigungen nur noch mit zahlreichen Befreiungen erteilt werden konnten.

Durch den Zuerwerb weiterer Flächen entwickelte sich die bauliche Tätigkeit immer weiter auf das Gelände der benachbarten Reha-Klinik und in den angrenzenden BP 83, der hier jedoch Grünflächen vorsieht. Dies ist nunmehr der Anlass, für das geplante Haus 4 ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte der städtebaulichen Begründung

#### 1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP weist für das Plangebiet Gewerbliche Bauflächen im Bereich des B-Plan Nr. 5582 aus, Sondergebiet im Bereich Reha-Klinik und Waldflächen im Bereich des B-Plan Nr. 83 aus. Der B-Plan Nr. 5582 reicht in die Waldflächen und die Sondergebietsfläche hinein. Allerdings handelt es sich nur um Überlappungen von ca. 800 m<sup>2</sup> bzw. 1.400 m<sup>2</sup>. Der FNP ist grundsätzlich nicht flächenscharf. Insofern ist der B-Plan Nr. 5582, von kleinen Abweichungen abgesehen, im Sinne des FNP entwickelt worden.

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 4.2 Flächennutzungsplan (FNP) der städtebaulichen Begründung.

#### 1.3 Umweltrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt anhand der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter. Themenbezogen sind nachfolgend lediglich die zugrunde gelegten einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen aufgeführt. Da die Umweltschutzziele in einem direkten Zusammenhang mit den im Plangebiet vorgefundenen Umweltmerkmalen stehen, sind sie teilweise noch vertieft im jeweiligen Kapitel dargestellt.

#### Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
- Vogelschutz-Richtlinie
- Bundesnaturschutzgesetz
- Landschaftsgesetz NRW
- Bundeswaldgesetz
- Landesforstgesetz NRW
- Landschaftsplan Südkreis
- Bundesbodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltgesetz
- Landeswassergesetz NRW
- Wasserschutzverordnung der Wassergewinnungsanlage Refrath

#### Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)
- TA Lärm
- TA Luft
- Freizeitrichtlinie NRW
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Denkmalschutzgesetz NRW

## 2 Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

### 2.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Flora, Fauna, Habitat (FFH) Gebiete

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das FFH-Gebiet DE-5009-301 „Tongrube Weiß“ mit einem Mindestabstand von ca. 600 m östlich und das FFH-Gebiet DE-5008-302 „Königsforst“ sowie das in diesem Bereich flächengleiche Vogelschutzgebiet DE-5008-401 „VSG Königsforst“ mit einem Mindestabstand von ca. 450 m südlich gelegen.

Eine Beeinträchtigung eines dieser FFH- bzw. Vogelschutzgebiete durch die Planung ist nicht zu erwarten. Es werden auch keine Gewässer beeinträchtigt, die in Richtung FFH-Gebiet fließen (vgl. Kap. 3.4).

FFH Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 2.2 Artenschutzprüfung (ASP)

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

National geschützte Arten werden wie alle nicht geschützten Arten im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### 2.2.1 Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung erforderlich.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Zur Ermittlung des Artenspektrums wurde die Datenbank der Messtischblätter des Landes Nordrhein-Westfalen, Stand 06.09.2011, für das Messtischblatt 5009 Overath ausgewertet, zu dem das Plangebiet gehört.

#### Abschätzung der Betroffenheit von planungsrelevanten Arten

Die nachfolgende Tabelle gibt die planungsrelevanten Arten für die in der näheren Umgebung des Eingriffsraumes vorkommenden Lebensraumtypen „Laubwälder mittlerer Standorte (LauW/mitt)“, „Vegetationsarme oder -freie Biotope (oVeg)“, „Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrache (Gaert) und „Gebäude (Gebaeu)“ wieder.

#### Säugetiere

##### Fledermäuse

Für das Messtischblatt 5009 Overath und die betroffenen Lebensraumtypen „Laubwälder mittlerer Standorte (LauW/mitt)“, „Vegetationsarme oder -freie Biotope (oVeg)“, „Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrache (Gaert) und „Gebäude (Gebaeu)“ wurden die in der folgenden Tabelle genannten acht Fledermausarten aufgelistet: Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus und Braunes Langohr.

Für die Waldfledermäuse (Braunes Langohr, Wasserfledermaus, Flughautfledermaus, Großer Abendsegler, Fransenfledermaus), die auch in gut strukturierten Landschaften jagen, waren im Waldanteil des Eingriffsgebiets (ca. 800 m<sup>2</sup> Laubmischwald) sowohl geeignete Jagd-, als auch Quartierstrukturen vorhanden. Diese gehen durch den Eingriff teilweise verloren. Da sich in der Umgebung jedoch ausgedehnte Waldareale befinden und die beanspruchte Waldfläche relativ klein ist, dürfte es sich nicht um ein essentielles Habitat für die lokalen Populationen dieser Arten handeln.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass gebäudebewohnende Fledermäuse (Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Großes Mausohr) das abgerissene Haus als Quartier, und die Umgebung als Jagdrevier genutzt haben. Auch für diese Arten gibt es

in der Umgebung Alternativflächen und –gebäude, die als Quartier und Jagdgebiet genutzt werden können.

Insgesamt ist die Verschlechterung des Erhaltungszustandes ihrer Population für keine der Fledermausarten zu erwarten.

Ein Vorkommen der Haselmaus ist nicht auszuschließen. Der abwechslungsreiche Waldrand im Nordwesten und der anschließende Gehölzbestand in dem parkartigen Bereich bieten geeignete Strukturen für die Haselmaus. Mit den angrenzenden Waldgebieten im Norden, Westen und Süden verbleiben allerdings ausreichend vergleichbare Lebensräume. Somit ist eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Populationen durch die Planung nur in geringem Umfang oder gar nicht zu erwarten.

### **Amphibien**

Als mögliche vorkommende planungsrelevante Amphibienarten werden für das Mess-tischblatt 5009 und die vorhandenen Lebensräume Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kleiner Wasserfrosch und Kammolch genannt.

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind geeignete Amphibienlaichgewässer vorhanden, folglich ist auch keine Amphibien-Fortpflanzungsstätte von der Planung betroffen.

Die Geburtshelferkröte benötigt als Sommerlebensraum sonnenexponierte Böschungen, Geröll- und Blockschutthalden auf Abgrabungsflächen sowie Lesesteinmauern oder Steinhäufen, die in Nähe der Absetzgewässer gelegen sind. Auch solche Lebensräume kommen im Eingriffsraum nicht vor.

Die Gelbbauchunke besiedelt naturnahe Flussauen, Schleddentäler, Sand- und Kiesabgrabungen, Steinbrüche sowie Truppenübungsplätze. Als Laichgewässer werden sonnenexponierte, vegetations- und fischfreie Klein- und Kleinstgewässer genutzt, die oft nur temporär Wasser führen. Das Vorkommen temporärer Gewässer und damit der Gelbbauchunke ist im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Das Gelände in der Umgebung der Eingriffsfläche bietet keine Lebensräume für die Gelbbauchunke und eine Zuwanderung von der östlich gelegenen Grube Weiß ist aufgrund der starken Barrierewirkung der Friedrich-Ebert-Straße (L 195) nicht wahrscheinlich.

Der Kleine Wasserfrosch lebt den größten Teil des Jahres in den flachen Uferzonen verschiedener Gewässertypen und überwintert meist an Land, wo sich die Tiere in Waldbereichen in lockeren Boden eingraben. Ein Teil überwintert auch im Schlamm am Gewässerboden. Die Tongrube Weiß (DE-5009-301) befindet sich ca. 600 m östlich des Eingriffsraumes. Alle drei genannten Amphibienarten kommen dort vor. Die beiden Areale sind durch die L 195 getrennt, sodass eine Wanderung in das Planungsgebiet eher unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen ist.

Der Kammolch verbringt unter den Amphibien eine besonders lange Phase seines Lebens in Stillgewässern, besonders in Altarmen von Flüssen. Sekundär kommt die Art in Kies-, Sand- und Tonabgrabungen in Flussauen sowie in Steinbrüchen oder als Frühbesiedler an neu angelegten Gewässern vor. Er überwintert meist an Land und legt dabei maximale Wanderstrecken von über 1.000 m zurück. Die beiden Stillgewässer in der Tongrube Weiß stellen ein mögliches Habitat für den Kammolch dar, somit ist ein Vorkommen einzelner überwinternder Exemplare im Eingriffsraum nicht auszuschließen. Eine geringfügige Verkleinerung der Waldfläche auf dem Bockenbergr kann jedoch keine populationsrelevante Auswirkung haben.

Insgesamt ist die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population einer planungsrelevanten Amphibienart durch den Eingriff nicht zu erwarten.

## Reptilien

Als planungsrelevante Art für das Messtischblatt 5009 wird für die relevanten Lebensraumtypen ein Vorkommen der Zauneidechse genannt (vgl. Tabelle). Auch diese Art wurde in der Tongrube Weiß nachgewiesen (Freiraumkonzept der Stadt Bergisch Gladbach, 2011, unveröffentlicht). Die Habitatausstattung des Eingriffsraumes ist für diese Art nicht geeignet. Daher ist höchstens mit einzelnen wandernden Exemplaren zu rechnen, wobei auch für diese Art die L 195 eine Barriere darstellt.

## Vögel

Der in Anspruch genommene Bereich besteht aus dem Randbereich eines mittelalten Laubmischwaldes, einem Teil einer Parkanlage mit Freiflächen und Gehölzen mit teilweise älterem Bestand, vegetationslosen, unbefestigten Wegen und Gebäuden. Da die Gehölze zum Zeitpunkt der örtlichen Bestandserhebung bereits abgeholzt waren, ist nicht mehr eindeutig zu ermitteln, ob im Parkbereich Altbäume entfernt wurden.

Bei den Vögeln können die in der Tabelle genannten Arten in die folgenden Gruppen unterteilt werden:

- Arten, die im Siedlungsbereich brüten und ihre Nahrung im Offenland (Siedlungsrand, Grünland) suchen:

Für Turmfalke, Schleiereule, Rauch- und Mehlschwalbe dienen Gebäude als Brutplätze. Es ist nicht auszuschließen, dass das abgerissene Gebäude von diesen Arten als Brutplatz genutzt wurde. Durch die Kombination mit den unbefestigten Wegen, die den Schwalben als Quelle für Nistmaterial gedient haben könnten, ist eine Nutzung durch diese Arten durchaus möglich. Da mehrere ältere Bestandsgebäude erhalten bleiben, ein neues Gebäude entsteht und unversiegelte Wege geschaffen werden, ist eine Beeinträchtigung der Schwalbenpopulation unwahrscheinlich. Potentielle Nahrungshabitate von Turmfalke und Schleiereule wurden geringfügig beeinträchtigt, allerdings bietet die Umgebung ausreichend alternative Jagdgebiete. Eine planbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten ist nicht zu erwarten.

- Arten, die für ihre Brut auf Altbäume als Horst- oder Höhlenbäume angewiesen sind und große Jagdhabitate benötigen (Habicht, Mäusebussard, Wespenbussard, Rotmilan, Turteltaube, Grauspecht, Waldkauz):

Bei diesen Arten beschränkt sich der gesetzlich verankerte Schutz in der Regel auf die Brutstandorte (Horste, Höhlen) und ihre unmittelbare Umgebung bzw. unverzichtbare Teile von Nahrungshabitaten. Die Nahrungsreviere sind so ausgedehnt, dass ein Ausweichen bei Störungen möglich ist.

Möglicherweise sind projektbedingt im Bereich des Parks einzelne Altbäume entfernt worden, die potentiell als Horst- oder Höhlenbäume für die genannten Arten geeignet waren. Unmittelbar südwestlich und südöstlich an das Miltenyi-Gelände angrenzend bestehen zwei Waldgebiete mit einem hohen Altbaumanteil, so dass für eventuell verdrängte Horst- oder Höhlenbrüter ortsnahe Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung einer lokalen Population dieser Artengruppe ist daher nicht zu erwarten.

- Arten, die für ihre Brut auf mindestens mittelalte Bäume als Horst- oder Höhlenbäume angewiesen sind und große Jagdhabitate benötigen: Baumfalke, Sperber, Kleinspecht, Waldohreule.

Bei diesen Arten beschränkt sich der gesetzlich verankerte Schutz auf die Brutstandorte (Horste, Höhlen) und ihre unmittelbare Umgebung bzw. unverzichtbare Teile von Nahrungshabitaten. Die Nahrungsreviere sind in der Regel so ausgedehnt, dass ein Ausweichen bei Störungen möglich ist.

Im Bereich des Parks und im Waldrandbereich sind mittelalte Bäume entfernt worden, die potentiell als Horst- oder Höhlenbäume für die genannten Arten geeignet waren. Da

unmittelbar nördlich, westlich, südwestlich, südlich und südöstlich an das Miltenyi-Gelände Wald angrenzt, darunter auch mittelalter und alter Wald, sind für eventuell verdrängte Horst- oder Höhlenbrüter ortsnahe Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung einer lokalen Population dieser Artengruppe ist daher nicht zu erwarten.

- Koloniebrüter: Der Graureiher besiedelt nahezu alle Lebensräume der Kulturlandschaft, sofern diese mit offenen Feldfluren (z.B. frischem bis feuchten Grünland oder Ackerland) und Gewässern kombiniert sind. Graureiher sind Koloniebrüter, die ihre Nester auf Bäumen (v.a. Fichten, Kiefern, Lärchen) anlegen. Das durch die Planung in Anspruch genommene Gebiet weist weder geeignete Brutplätze noch Jagdgebiete auf. Eine Beeinträchtigung dieser Art ist daher nicht zu erwarten.

- Sonstige Arten: Für den Eisvogel sind im Planungsraum keine geeigneten Habitate vorhanden. Ein Vorkommen im Plangebiet ist nicht zu erwarten, daher kann eine erhebliche Beeinträchtigung einer lokalen Population dieser Art ausgeschlossen werden.

### **Fazit Artenschutz**

Es ist nicht zu erwarten, dass planungsrelevante Arten durch das Vorhaben so beeinträchtigt werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 oder § 19 BNatSchG erfüllt werden.

Tabelle: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 5009

Art		Status	Erhaltungszu- stand in NRW (KON)	Erhaltungszu- stand in NRW (ATL)	LauW/ Mitt	oVeg	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name							
<b>Säugetiere</b>								
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Art vorhanden	G	G	XX		(X)	
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	G	X		X	(WQ)
Myotis myotis	Großes Mausohr	Art vorhanden	U	U	XX		(X)	WS/WQ
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Art vorhanden	G	G	X		XX	X/WS/WQ
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	G	XX		(X)	X/WS/WQ
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	U	G	XX	(X)	X	(WQ)
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G	G	X			(WS)/(WQ)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	G	X		XX	WS/WQ
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	G	XX		X	WS/(WQ)
<b>Vögel</b>								
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G	G	X		X	
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	G	X		X	
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	G		XX	(X)	
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G	G	X		X	
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	G	G	X		X	
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G	G	X			
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-	G-			X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G	G	XX		X	
Falco subbuteo	Baumfalke	sicher brütend	U	U	X			
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	G			X	X
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-	G-			X	XX
Milvus milvus	Rotmilan	sicher brütend	U	S	X			
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U	U	X			
Picus canus	Grauspecht	sicher brütend	U-	U-	XX			
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-	U-	X		(X)	

Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	G	X		X	X
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	G			X	X
<b>Amphibien</b>								
Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte	Art vorhanden	U	U	X	X	X	(X)
Bombina variegata	Gelbbauchunke	Art vorhanden	S	S	X	X		
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	G			X	
Triturus cristatus	Kammolch	Art vorhanden	U	G	X		(X)	
<b>Reptilien</b>								
Lacerta agilis	Zauneidechse	Art vorhanden	G-	G-	(X)	(X)	X	(X)
<p>Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den <b>Lebensraumtypen</b>: Laubwälder mittlerer Standorte (<b>LauW/mitt</b>); Vegetationsarme oder -freie Biotope (<b>oVeg</b>); Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen (<b>Gaert</b>); Gebäude (<b>Gebaeu</b>);</p> <p>XX= Hauptvorkommen; X= Vorkommen; (X)= Nebenvorkommen; WS= Wochenstube; WQ= Winterquartier; ()= potentielles Vorkommen</p>								

## 2.3 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist der Bockenberg einschließlich des Plan- gebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Weitere Ausführungen siehe Kapitel 4.1 Regionalplan der städtebaulichen Begründung.

## 2.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan „Südkreis“, rechtskräftig seit 22.07.2008, wird das Plangebiet dem In- nenbereich zugeordnet, gehört also zu keinem Schutzgebiet. Ca. 100 m westlich des Plan- gebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet GL\_2.2-3 "Bergische Hochfläche" an (vgl. Abb. 2).

## 2.5 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

### 2.5.1 Boden

Die digitale Bodenkarte von NRW (Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Bö- den, Geologischer Dienst NRW, Version 2007) weist für den Eingriffsraum größtenteils typi- sche, schluffig-lehmige Braunerde aus pleistozänem Sandlöß über devonischem Sand-, Ton- oder Schluffstein (L5108-B641) als Bodentyp aus.

Diese Böden sind auf Grund ihrer hohen Fruchtbarkeit als „schutzwürdig“ eingestuft. Sie sind grundwasserfrei, jedoch mäßig wechselfeucht bis frisch und haben eine geringe me- chanische Belastbarkeit. Bei der Bodenwertschätzung weisen sie eine mittlere Bodenwert- zahl zwischen 35 und 65 Punkten auf (GEOLOGISCHER DIENST NRW, 2007).

### 2.5.2 Wasser

#### Oberflächengewässer

Eine natürliche Wasserscheide verläuft im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße östlich des Untersuchungsgebietes. Der Bereich östlich der Wasserscheide entwässert über den Esch- bach, die Sülz, die Agger und die Sieg in den Rhein. Der Bereich westlich der Wasserschei- de einschließlich des Plangebietes und des Waldgebietes zwischen Plangebiet und Fried- rich-Ebert-Straße entwässert über den Böttcherbach, den Flehbach, den Frankenforstbach und die Strunde in den Rhein.

Der Böttcherbach entspringt nördlich des Bockenberges, fließt von Norden nach Süden an der nächstgelegenen Stelle etwa 180 m westlich des Plangebietes vorbei.

Direkt südlich des Plangebietes im Bereich der Zufahrt zum Miltenyi-Firmengelände verläuft von Nord nach Süd ein Siefen, dessen Sohle im oberen Bereich mit Steinpackungen befe- stigt ist. Vermutlich lag der ehemalige Quellbereich dieses Siefens im Bereich der heutigen Zufahrt bzw. noch etwas nördlicher. Unterhalb der Sohlbefestigung (ca. 80 m außerhalb des Plangebietes) weist der Quellbach durchaus die Naturnähe eines nach § 62 LG zu schüt- zendes Gewässers auf (Ausprägung, Erfüllung der inhaltlichen Kriterien), die in der Kartier- anleitung (§ 62) des LANUV geforderte Mindestlänge (lt. Anleitung 300 m) wird jedoch bis zur Straßenkreuzung des Gewässers nicht erreicht. Die Länge des naturnahen Gewässers beträgt ca. 170 m. Ca. 190 m südlich des Plangebiets liegt ein weiterer Quellsiefen.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen.

### Grundwasser

Das gesamte Plangebiet gehört zur Zone III b des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes „Erker Mühle“, das ca. 7 km südöstlich, nördlich der Ortschaft Rath liegt. Die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle der RGW Rechtsrheinische Gas- und Wasserversorgung Aktiengesellschaft in Köln (Wasserschutzgebietsverordnung Erker Mühle) vom 26. April 1993“ ist zu beachten, insbesondere die Verbotsvorschriften des § 3.

Über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen zur Zeit keine Untersuchungen vor. Da in den südlichen Hangbereichen des Bockenbergs zwei Quellsiefen entspringen, kann Hangzugwasser im Geltungsbereich des BP 5580 nicht ganz ausgeschlossen werden.

## **2.5.3 Luft / Klima**

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der hygienischen 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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Bebauung im Bestand und der Planung kann davon ausgegangen werden, dass es im Untersuchungsgebiet zu keiner Überschreitung der derzeit geltenden Grenzen für Luftschadstoffimmissionen gemäß der 39. BImSchV kommt (Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach, 2007, bezogen auf das Plangebiet).

Aufgrund der Lage der Planung und der Umgebung ist davon auszugehen, dass der Straßenverkehr die wichtigste Quelle für Luftschadstoffe ist, da gut 200 m östlich und ca. 300 m südlich des Plangebiets die verkehrsreiche L195/Friedrich-Ebert-Straße sowie ca. 390 m südlich die L136/Overather Straße liegt und im Süden im Abstand von ca. 470 m die Autobahn A4.

### Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Bensberg-Forsbacher Gebirgsrand. Es liegt innerhalb des subatlantischen Klimabereiches. Hier herrschen bei relativ unbeständiger Wetterlage verhältnismäßig milde Winter und kühle Sommer vor. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9 °C, die mittlere Jahresschwankung der Temperatur (das ist die Differenz der mittleren Januar- und Julitemperaturen) 16 °C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 850 mm (Grundlagen zum Landschaftsrahmenplan Naturpark Bergisches Land, 1981).

An der nächstgelegenen Klimastation Leverkusen (ca. 13 km nordwestlich vom Plangebiet gelegen und etwas tiefer) betragen die mittleren Niederschläge für die Jahre 1961 – 1990 774 mm und die Jahresmitteltemperatur 10,8 °C (Deutscher Wetterdienst 1996). Für die bergischen Hochflächen ist regenreicheres und verhältnismäßig kühles Klima typisch. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich, die Niederschläge dürften daher höher ausfallen als in Leverkusen und die Temperaturen etwas niedriger sein.

## **2.5.4 Flora / Fauna**

Im Bereich des Plangebietes stellt der typische Perlgras-Buchenwald die potenzielle natürliche Vegetation dar (TRAUTMANN, W. 1973).

### Reale Vegetation, Biotoptypen

Die Bestandssituation der Vegetation und der Biotoptypen wurde aus Kartierungen der letzten Jahre und der angrenzenden noch vorhandenen Biotope rekonstruiert, da zum Zeitpunkt der ersten Besichtigung in 2011 das Gelände bereits geräumt war.

#### Bestand

Ein Teil des Eingriffsraumes war zuletzt mit einem Altgebäude bebaut und teilweise als Rasenfläche mit Einzelbäumen gestaltet (ca. 2.937 m<sup>2</sup>). Außerdem wird ein Teil des Parks der nördlich angrenzenden Kurklinik in Anspruch genommen (ca. 1.425 m<sup>2</sup>). Dabei handelt es sich um einen strukturreichen Park mit Altbäumen. Eine aus ökologischer Sicht wertvolle Fläche stellt der Laubmischwald mittleren Alters im Nordwesten des Geltungsbereichs dar, in dessen Randbereich ebenfalls ca. 800 m<sup>2</sup> überplant werden, wobei auf ca. 440 qm der Baumbestand erhalten wird. Der Waldrandbereich zeigt eine weitgehend typische Artenzusammensetzung (Vogelkirsche, Bergahorn, Sandbirke, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, vereinzelt Lärche und Fichte, Unterwuchs dominiert von Brombeere, Ilex, Himbeere und Wurmfarne).

## **2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung**

### Nullvariante

Die in den vorausgehenden Kapiteln dargestellten planerischen Vorgaben lassen folgende Prognose für die Entwicklung des Plangebiets ohne Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5580 – Bockenbergring Haus 4 –, die sogenannte Nullvariante, zu:

Entsprechend der Vorgaben des gültigen B-Plans Nr. 5582 kann in dem dafür vorgesehenen Baufenster (864 m<sup>2</sup>) ein kleineres Gebäude (als nach BP 5580) realisiert werden, für das je nach Höhe 50 – 70 % extensive Dachbegrünung festgesetzt sind. Ausgehend von der tiefsten Geländehöhe im Baufenster wäre eine Gebäudehöhe von ca. 10 m zulässig. Darüber hinaus sind Versiegelungen auf dem Gelände von 1204 m<sup>2</sup> (GRZ = 0,7) zulässig. Die im BP 5582 festgesetzte Kompensationsmaßnahme Grünfläche F und anteilig E (550 m<sup>2</sup> extensive Wiese mit Einzelbäumen) wird realisiert und gepflegt. Im vom B-Plan 5580 betroffenen Teil des B-Plan Nr. 83 mit Festsetzung Grünfläche würde voraussichtlich der vorhandene Wald erhalten. Der Park der Reha-Klinik bleibt erhalten.

### **2.6.1 Boden**

Prognose für die Nullvariante:

Im Rahmen des gültigen B-Plans 5582 sind Boden-Versiegelungen von insgesamt 2.056 m<sup>2</sup> zulässig.

Prognose für die Planung:

Im Rahmen der Planung (B-Plans 5580) sind Boden-Versiegelungen von insgesamt 4.124 m<sup>2</sup> zulässig.

Bewertung: Die Beeinträchtigung des Bodens durch die zulässige Versiegelung ist sowohl bei der Nullvariante (max. 2.056 m<sup>2</sup>) als auch im Planfall erheblich, im Planfall (max. 4.124 m<sup>2</sup>) noch um 2.068 m<sup>2</sup> größer als bei der Nullvariante.

### **2.6.2 Wasser**

Prognose für die Nullvariante:

Das Dach- und Oberflächenwasser von den zulässigen Gebäuden, Straßen und Wegen wird auf dem Firmengelände in vorhandenen Mulden-/Rigolen-Anlagen versickert, die bereits dafür ausgelegt sind.

Die Untergeschosse der Bebauung würden mit geringer Wahrscheinlichkeit auf ggf. temporär vorhandenes Hangzugswasser ablenkend wirken. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers und indirekt oder direkt der am Bockenberg entspringenden Quellsiefen ist nicht zu erwarten.

Prognose für die Planung:

Da die Planung teilweise Unterkellerungen bis ca. 12 m unter Geländeoberkante vorsieht, ist eine geringfügige Ablenkung ggf. vorhandenen Hangzugswassers nicht ganz auszuschließen.

Die Grundwasserneubildung im Gebiet wird planbedingt nicht verringert, da das Dach- und Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich komplett in Mulden und Rigolen südlich der vorhandenen Häuser 2 und 3, die projektbedingt vergrößert werden, versickert wird.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers und indirekt oder direkt der am Bockenberg entspringenden Quellsiefen oder eines anderen Oberflächengewässers ist nicht zu erwarten.

### 2.6.3 Luft/Klima

Prognose für die Nullvariante:

Das Mikroklima würde durch ein neues Gebäude geringfügig verändert. Durch die anzunehmende Erhöhung der Mitarbeiterzahl bei der Errichtung eines Erweiterungsbaus ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen im Plangebiet und auf den angrenzenden Straßen zu rechnen. Eine entsprechende geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe ist die Folge.

Prognose für die Planung:

Das Mikroklima wird durch das geplante Haus 4 geringfügig verändert. Durch die Erhöhung der Mitarbeiterzahl nach der Verwirklichung des geplanten Erweiterungsbaus ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen im Plangebiet (hier lediglich Lieferverkehr, da keine zusätzlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets entstehen), auf den vorgesehenen Stellplätzen außerhalb des Plangebiets und auf den angrenzenden Straßen zu rechnen. Eine entsprechende geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe ist die Folge.

Bewertung: In Anbetracht der vor allem verkehrsbedingten Luftschadstoff-Vorbelastung insbesondere auf den umliegenden Straßen wird die Zunahme der Luftschadstoffe durch planbedingten PKW-/LKW-Verkehr als nicht erheblich eingestuft. Klimatische Veränderungen durch die Planung werden als gering eingeschätzt.

### 2.6.4 Flora/Fauna

Prognose für die Nullvariante:

Die im BP 5582 festgesetzte Kompensationsmaßnahme Grünfläche F und anteilig E (550 m<sup>2</sup> extensive Wiese mit Einzelbäumen) wird realisiert und gepflegt. Im vom B-Plan 5580 betroffenen Teil des B-Plan Nr. 83 mit Festsetzung Grünfläche wird der vorhandene Wald erhalten. Der Park der Reha-Klinik bleibt erhalten.

Prognose für die Planung:

355 m<sup>2</sup> eines mittelalten Laubmischwaldes und 1.425 m<sup>2</sup> eines strukturreichen Parks werden durch die Planung in Anspruch genommen. Auf 2.937 m<sup>2</sup> des BP 5580 überplant dieser den BP 5582. In diesem Überschneidungsbereich wird u.a. die im BP 5582 festgesetzte Kompensationsmaßnahme Grünfläche F und anteilig E (550 m<sup>2</sup> extensive Wiese mit Einzel-

bäumen) überplant. Die im BP 5582 festgesetzte extensive Dachbegrünung (20 – 70 % je nach Gebäudehöhe) muss ebenfalls mit Inkrafttreten des BP 5580 ausgeglichen werden, da sie als Kompensationsfläche gewertet wurde.

Bewertung: Die Inanspruchnahme von 355 m<sup>2</sup> Wald und 1.425 m<sup>2</sup> eines strukturreichen Parks wird als erhebliche planbedingte Auswirkung betrachtet. In Anbetracht der in der unmittelbaren Umgebung verbleibenden großen Waldflächen, und der Tatsache, dass von dem angrenzenden Park der Reha-Klinik ein relativ großer Teil erhalten bleibt wird diese Auswirkung aber als vertretbar eingeschätzt.

## 2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

### Boden

Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Vorschriften und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z. B. DIN 18300, DIN 18320, DIN 18915) eingehalten werden.

Die sehr kompakte Planung, die darüber hinaus Gebäude aus dem Altbestand überplant, entspricht weitgehend dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die vorgesehene extensive Dachbegrünung auf 750 m<sup>2</sup> kompensiert in gewissem Umfang auch Bodenfunktionsverluste.

### Wasser

Die Erweiterung der Versickerungsmulden um 64 m<sup>2</sup> und der darunter liegenden Rigolen um 92 m<sup>3</sup> Speichervolumen, stellen sicher, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser vollständig auf dem Gelände versickert werden kann.

Während der Bauphase sind zur Vermeidung einer Gefahr für den Boden und das Grundwasser die einschlägigen Vorschriften nach DIN 18300, 18320 und 18915 zu beachten.

### Reale Vegetation, Biotoptypen

Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Vorschriften und die einschlägigen Regeln der Technik (z. B. DIN 18915, DIN 18920, Baumschutzsatzung) eingehalten werden. Insbesondere ist die Entfernung der vorhandenen Gehölze gemäß § 64 LG NW (Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten) in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen.

Die geplante extensive Dachbegrünung auf 750 m<sup>2</sup> kompensiert in kleinerem Umfang auch die Biotopfunktion.

### **Kompensationsmaßnahme im Plangebiet**

#### Kompensationsmaßnahme „Extensive Dachbegrünung“

Im B-Plan Nr. 5580 wird eine extensive Dachbegrünung von mindestens 35 % auf Dächern von Hauptbaukörpern, 20 % auf Dächern von unterirdischen Lager- und Produktionsebenen festgesetzt. Das entspricht mindestens 750 m<sup>2</sup> extensiver Dachbegrünung.

## 2.8 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Eingriff wird entsprechend der Arbeitshilfe der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ beurteilt. Die Bewertung folgt der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ aus dieser Arbeitshilfe.

Da zum Zeitpunkt der Geländebegehung am 30.09.2011 der Bestand (Wald, Park, Gebäude) bereits gerodet bzw. abgerissen war, wurde er aus älteren Kartierungen und Bewertung des angrenzenden Waldes und verbliebenen Parks rekonstruiert.

Danach folgt aus der Planung ein Kompensationsdefizit von -7.762 Biotopwertpunkten, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5580 kompensiert werden.

Eine entsprechende Kompensation wird über vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 11 BauGB realisiert. Hierzu könnten die Ausgleichsmaßnahmen in der Grube Weiß dienen, die über das Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach realisiert werden.

### **3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### **3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

##### **3.1.1 Altlasten / Kampfmittel / Bergbau**

Ein Konflikt mit bergbaulichen Belangen besteht nicht. Da die Baugrube bereits ausgehoben ist, können Kampfmittel vernachlässigt werden. Das Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach weist für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche aus.

##### **3.1.2 Lärm**

Die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung, der Rehabilitationsklinik Bensberg, sowie der beiden vorhandenen Wohnhäuser im Plangebiet (Friedrich-Ebert-Straße 68a, 68b). Die festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weisen dem Baugebiet ein „Lärmkontingent“ zu, das im Verhältnis zu den Lärmkontingenten des bestehenden Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 5582 gutachterlich ermittelt wurde. Das Kontingent sichert ab, dass bei maximaler Ausschöpfung die Richtwerte der TA Lärm sowohl an den benachbarten Schutzobjekten, als auch innerhalb der Gewerbegebiete eingehalten werden können.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm ist es erforderlich, die Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz für die neu zu errichtenden Gebäude unter Bezugnahme auf die DIN 4109 festzusetzen.

##### **3.1.3 Ver- und Entsorgung**

Die geplante Bebauung ist Bestandteil des Betriebsgeländes der Miltenyi Biotec GmbH. Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse erfolgen auf das interne Leitungsnetz des Betriebsgeländes. Gesonderte öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

##### **3.1.4 Freizeit und Erholung**

Die Planung überplant teilweise den zur angrenzenden Reha-Klinik gehörenden Park. Der in Anspruch genommene Weg wird erhalten bzw. wiederhergestellt. Wanderwege oder vergleichbare Infrastruktur ist nicht vorhanden. Das Firmengelände ist jedoch ansprechend gestaltet und verfügt über Sport- und Ruhezonen. Die Erholungswirkung beschränkt sich auf die Mitarbeiter der Firma Miltenyi. Eine attraktive Planung der Außenbereiche auch für die Erweiterungsplanung liegt im Interesse der Firma Miltenyi.

## 3.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung**

### 3.2.1 **Lärm**

Prognose für die Nullvariante:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 5582 setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem nur solche Nutzungen zugelassen werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das festgesetzte Lärmkontingent von 42 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 36 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts wird im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5582 für die überplante Teilfläche ausgeschöpft. Unverträgliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm entstehen somit nicht, da das Lärmkontingent entsprechend ermittelt wurde.

Prognose für die Planung:

Das Lärmkontingent von 42 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 36 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts wird im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5582 für die angrenzenden Flächen, sowie im ergänzenden Plangeltungsbereich Nr. 5580 ausgeschöpft. Unverträgliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm entstehen somit nicht, da das Lärmkontingent entsprechend ermittelt wurde.

Bewertung:

Unverträgliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind weder bei Durchführung noch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

### 3.2.2 **Freizeit und Erholung**

Prognose für die Nullvariante:

Für Freizeit und Erholung der Öffentlichkeit ist das Plangebiet nicht geeignet.

Der Park der Reha-Klinik bleibt vollständig erhalten, das kommt den Patienten der Klinik zugute. Ebenso bleibt der angrenzende Wald vollständig erhalten. Auf dem Gebiet des B-Plans 5582 wird im Rahmen des zulässigen gebaut. Festgesetzte Kompensationsmaßnahmen bewirken eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Geländes. Ein Freizeit und Erholungswert besteht für die Mitarbeiter der Firma Miltenyi.

Prognose für die Planung:

Für Freizeit und Erholung der Öffentlichkeit ist das Plangebiet nicht geeignet.

Der Park der Reha-Klinik wird teilweise überplant. Allerdings ist der verbleibende Teil des Parks noch relativ groß, sodass weiterhin genug Raum für die Erholung der Klinik-Patienten vorhanden ist.

Die Planung im Rahmen des B-Plans 5580 lässt aufgrund der hohen GRZ von 0,8 nur wenig Raum für Freizeit und Erholung der Mitarbeiter im Außenbereich, allerdings bietet das vorhandene Miltenyi-Gelände hierfür bereits attraktive Möglichkeiten.

Bewertung: Das Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung wird durch die Planung geringfügig beeinträchtigt.

## 3.3 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Vgl. Kapitel 2.7

## **4 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

### **4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **4.1.1 Orts- und Landschaftsbild**

Bestand:

Die bereits vorhandenen Gebäude der Firma Miltenyi, alte wie neue, fügen sich harmonisch in den an drei Seiten angrenzenden Wald und das hängige Gelände ein. Das Firmengelände ist ansprechend und mit hoher Qualität durchgrünt und gewinnt zusätzlich an Attraktivität durch Sport- und Ruhezonen sowie einen künstlichen Wasserlauf. Der östlich angrenzende Park der Reha-Klinik puffert die Klinik und das Firmengelände gegeneinander ab. Das gesamte Gelände ist außer vom Park der Klinik aus praktisch nicht einsehbar.

#### **4.1.2 Bau- und Bodendenkmäler**

Das Bestandsgebäude, das abgerissen wurde, war kein Baudenkmal. Auch sonst gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet.

Bodendenkmale sind nach den vorliegenden Erkenntnissen im Plangebiet nicht vorhanden.

### **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung**

#### **4.2.1 Orts- und Landschaftsbild**

Prognose für die Nullvariante:

Bei Umsetzung des gültigen Baurecht kann in geringerem Umfang gebaut werden als es die Planung vorsieht. Extensive Dachbegrünung ist für mindesten 50 % der Gebäudefläche vorgesehen. Für die Außenanlagen ist teilweise die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (Extensive Wiese mit Einzelbäumen) festgesetzt.

Prognose für die Planung:

Die Planung sieht eine max. 5-stöckige, stufig in den Hang integrierte Bebauung vor. Im Norden, Westen, Süden und Osten ist das Plangebiet gemeinsam mit den bereits vorhandenen Gebäuden der Firma Miltenyi Biotec von Wald umgeben und optisch abgeschirmt. Lediglich nach Nordosten bestehen Sichtbeziehungen zur Reha-Klinik, die ca. 80 m entfernt liegt. Diese hat eine Gesamtgebäudehöhe von ca. 241 müNN, die Planung wird im BP 5580 auf maximal 235 müNN festgesetzt. Zwischen Klinik und Neubau liegt der Klinikpark, der die Sichtbeziehungen einschränkt. Der geplante Neubau wird teilweise (je nach Standpunkt die oberen 2 bis 3 Geschosse) von der Klinik aus sichtbar sein

Bewertung: Das Landschaftsbild wird nur geringfügig beeinträchtigt.

### **4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Vgl. Kapitel 2.7

## 5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Über die bei den Einzelschutzgütern berücksichtigten Wechselwirkungen hinaus (z. B. Boden-Grundwasser, Grundwasserneubildung-Quellsiefen, Niederschlagshöhe-Oberflächenabfluss-Versickerung) sind keine weiteren Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten.

## 6 In Betracht kommende anderweitige Planungen

Die Festsetzungen der teilweise überplanten B-Pläne Nr. 83 und Nr. 5582 im Überlappungsbereich wurden bereits beschrieben. Andere Planungen, die in einem räumlichen Zusammenhang oder Wirk-Zusammenhang mit dem B-Plan 5580 stehen, liegen nicht vor.

## 7 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

### 7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Erschwerend für die Beurteilung einiger Umweltbelange und die Erstellung des Umweltberichts hat sich der Umstand ausgewirkt, dass zum Zeitpunkt der Erhebungen die Rodungsmaßnahmen bereits durchgeführt waren und die Baugrube ausgehoben war.

### 7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung erheblicher Auswirkungen ist Inhalt des § 4c BauGB. Ziel des so genannten „Monitoring“ ist es, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen oder frühzeitig zu ermitteln, um unter Umständen Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Bebauungsplanung umfassen. Das betrifft insbesondere die aus der Art und dem Maß der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen bestimmter Umweltbelange. Dies erfolgt über die Kontrollinstrumente der Bauordnung.

## 8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan Nr. 5582 - Bockenberg I - wurde am 24.06.06 rechtsverbindlich. Er sichert Planungsrecht für den Hauptsitz der Miltenyi Biotec GmbH. In den 5 Jahren seit Rechtskraft des BP ist die Firma nicht zuletzt durch die Übernahme von Firmen sehr stark gewachsen.

Gleichzeitig haben sich die Planungsziele zur Nutzung des Firmengeländes, hin zu einer Konzentration der Gebäude im zentralen Bereich mit großflächigen unterirdischen Verbindungen, deutlich verändert. Dies hatte in der Vergangenheit zur Folge, dass Baugenehmigungen nur noch mit zahlreichen Befreiungen erteilt werden konnten.

Durch den Zuerwerb weiterer Flächen entwickelte sich die bauliche Tätigkeit immer weiter auf das Gelände der benachbarten Reha-Klinik und in den angrenzenden BP 83, der hier jedoch Grünflächen vorsieht. Dies ist nunmehr der Anlass, für das geplante Haus 4 ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Es wurde in einer Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung erforderlich.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Zur Ermittlung des Artenspektrums wurde die Datenbank der Messtischblätter des Landes Nordrhein-Westfalen, Stand 06.09.2011, für das Messtischblatt 5009 Overath ausgewertet, zu dem das Plangebiet gehört.

### **Fazit Artenschutz**

Es ist nicht zu erwarten, dass planungsrelevante Arten durch das Vorhaben so beeinträchtigt werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 oder § 19 BNatSchG erfüllt werden.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter wurden näher betrachtet:

**Keine negativen Auswirkungen** durch die Verwirklichung des Plans sind für die folgenden Schutzgüter/-belange zu erwarten:

Wasser: Oberflächengewässer, Grundwasser, Lärm, Mensch in Bezug auf Altlasten / Kampfmittel / Bergbau, Baudenkmäler

**Geringfügige Auswirkungen** durch die Planung sind auf die Schutzgüter: Klima, Luft, Mensch in Bezug auf Freizeit und Erholung, Fauna

**Erhebliche Umweltauswirkungen** durch die Planung sind auf die Schutzgüter Boden und Flora zu erwarten.

Erkenntnisse zur Bodendenkmalpflege liegen nicht vor.

Eine gutachterliche Einschätzung zum Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärmschutz wurde erstellt und wird den Unterlagen für die öffentliche Auslegung beigelegt.

Die Beeinträchtigung des Bodens durch die zulässige Versiegelung ist sowohl bei der Nullvariante (max. 2.056 m<sup>2</sup>) als auch im Planfall erheblich, im Planfall (max. 4.124 m<sup>2</sup>) noch um 2.068 m<sup>2</sup> größer als bei der Nullvariante. Die sehr kompakte Planung, die darüber hinaus Gebäude aus dem Altbestand überplant, entspricht aber weitgehend dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Auch die vorgesehene extensive Dachbegrünung auf 750 m<sup>2</sup> kompensiert in gewissem Umfang Bodenfunktionsverluste.

### Wasser

Da die Planung teilweise Unterkellerungen bis ca. 12 m unter Geländeoberkante vorsieht, ist eine geringfügige Ablenkung ggf. vorhandenen Hangzugswassers nicht ganz auszuschließen. Die Grundwasserneubildung im Gebiet wird planbedingt nicht verringert, da das Dach- und Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich komplett in Mulden und Rigolen südlich der vorhandenen Häuser 2 und 3, die projektbedingt vergrößert werden, versickert wird. Eine planbedingte zusätzliche Einleitung von Dach- und Oberflächenwasser in oberirdische Gewässer ist auszuschließen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers und indirekt oder direkt der am Bockenbergr entspringenden Quellsiefen oder eines anderen Oberflächengewässers ist nicht zu erwarten.

### Klima / Luft

Klimatische Veränderungen durch die Planung werden als gering eingeschätzt. In Anbetracht der vor allem verkehrsbedingten Luftschadstoff-Vorbelastung insbesondere auf den umliegenden Straßen wird die Zunahme der Luftschadstoffe durch planbedingten PKW-/LKW-Verkehr als nicht erheblich eingestuft.

Flora: Die Inanspruchnahme von 355 m<sup>2</sup> Wald und 1.425 m<sup>2</sup> eines strukturreichen Parks wird als erhebliche planbedingte Auswirkung betrachtet. In Anbetracht der in der unmittelbaren Umgebung verbleibenden großen Waldflächen, und der Tatsache, dass von dem angrenzenden Park der Reha-Klinik ein relativ großer Teil erhalten bleibt wird diese Auswirkung aber als vertretbar eingeschätzt.

Die vorgesehene extensive Dachbegrünung auf 750 m<sup>2</sup> kompensiert teilweise die Biotopfunktion.

Darüber hinaus weist die Planung ein Kompensationsdefizit von -7.762 Biotopwertpunkten aus, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5580 kompensiert werden.

Eine entsprechende Kompensation wird über vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 11 BauGB realisiert. Hierzu könnten die Ausgleichsmaßnahmen in der Grube Weiß dienen, die über das Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach realisiert werden.

Fauna: Es ist nicht zu erwarten, dass planungsrelevante Arten durch das Vorhaben so beeinträchtigt werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 oder § 19 BNatSchG erfüllt werden.

### Schutzgut Mensch:

#### Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

Ein Konflikt mit bergbaulichen Belangen besteht nicht.

Da die Baugrube bereits ausgehoben ist, können Kampfmittel vernachlässigt werden.

Das Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach weist für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche aus.

#### Freizeit und Erholung

Für Freizeit und Erholung der Öffentlichkeit ist das Plangebiet nicht geeignet. Der Park der Reha-Klinik wird teilweise in Anspruch genommen. Allerdings ist der verbleibende Teil des Parks noch relativ groß, sodass weiterhin genug Raum für die Erholung der Klinik-Patienten vorhanden ist. Die Planung im Rahmen des B-Plans 5580 lässt aufgrund der hohen GRZ von 0,8 nur wenig Raum für Freizeit und Erholung der Mitarbeiter im Außenbereich, allerdings bietet das vorhandene Miltenyi-Gelände hierfür bereits attraktive Möglichkeiten.

Das Schutzgut Mensch, Freizeit und Erholung wird durch die Planung geringfügig beeinträchtigt.

### Kultur- und sonstige Sachgüter:

#### Orts- und Landschaftsbild

Die Planung sieht eine max. 5-stöckige, stufig in den Hang integrierte Bebauung vor. Im Norden, Westen, Süden und Osten ist das Plangebiet gemeinsam mit den bereits vorhandenen Gebäuden der Firma Miltenyi Biotec von Wald umgeben und optisch abgeschirmt. Lediglich nach Nordosten bestehen Sichtbeziehungen zur Reha-Klinik, die ca. 80 m entfernt liegt. Diese hat eine Gesamtgebäudehöhe von ca. 241 mÜNN, die Planung wird im BP 5580 auf maximal 235 mÜNN festgesetzt. Zwischen Klinik und Neubau liegt der Klinikpark, der die Sichtbeziehungen einschränkt. Der geplante Neubau wird teilweise (je nach Standpunkt die oberen 2 bis 3 Geschosse) von der Klinik aus sichtbar sein. Das Landschaftsbild wird nur geringfügig beeinträchtigt.

### Bau- und Bodendenkmäler

Das Bestandsgebäude, das abgerissen wurde, war kein Baudenkmal. Auch sonst gibt es keine Baudenkmäler im Plangebiet.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, den 15.11.2011

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat