Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 5434
– Landschaftsverband –

zur erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Städtebauliche Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes 3

2 Planungsanlass 3

3 Verfahrensablauf 3

4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen 3
4.1 Regionalplan 3
4.2 Flächennutzungsplan (FNP) 3

5 Städtebauliche Situation / Bestand 4
5.1 Siedlungsstruktur 4
5.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr 4

6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte 4

7 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans 5
7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB 5
7.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW 10
7.3 Kennzeichnung 10
7.4 Hinweise 10

8 Umweltbelange 10
8.1 Belange von Natur und Landschaft 10
8.2 Lärmimmissionen 14
8.3 Luftimmissionen 15
8.4 Erschütterungseinwirkungen 16

9 Altlasten 16

10 Ver- und Entsorgung 16

11 Planverwirklichung / Kosten 16

12 Städtebaulicher Vertrag 17

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bensberg zwischen der Kölner Straße, der Ferdinand-Stucker-Straße, der Straße Freiheit und der Stadtbahntrasse. Das ca. 11.600 qm große Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtteilzentrum Bensberg.

2 Planungsanlass

Für das Grundstück der ehemaligen Straßenmeisterei des Landschaftsverbandes wurden dem Planungsausschuss in den letzten Jahren verschiedenste Planungsalternativen vorgestellt. Das Grundstück soll einer Wohnbebauung bzw. entlang der Kölner Straße einer gemischten Nutzung (Praxen, Büros, Wohnungen) zugeführt werden.
Ende 2010 hat der Landschaftsverband Rheinland das ca. 11.600 qm große Grundstück in zwei Teilflächen an folgende Gesellschaften verkauft:

- Grundstück parallel zur Kölner Straße an die HCC Health-Centers-Consulting GMBH, Köln zur Errichtung eines medizinischen Kompetenzzentrums
- Grundstücksflächen im hinter liegenden Plangebiet an die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, Köln zur Erstellung eines innerstädtischen Wohnquartiers

Die städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen der beiden neuen Eigentümer zur Überplanung ihrer Grundstücke sind bereits in den städtebaulichen Vorentwurf eingeflossen, der wiederum Grundlage für den Bebauungsplan ist.

3 Verfahrensablauf

Durch den Bebauungsplanes Nr. 5434 – Landschaftsverband – wird keine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken ausgelöst. Vielmehr verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, eine brachgefallene Siedlungsfläche wieder nutzbar zu machen. Der Bebauungsplan 5434 – Landschaftsverband – wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dafür sind erfüllt:

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

4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Sonderbaufläche bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten

Verfahren aufgestellt wird, wird für das geplante Sondergebiet der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

5 Städtebauliche Situation / Bestand

5.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der Kölner Straße, der Ferdinand-Stucker-Straße, der Straße Freiheit und der Stadtbahntrasse (Linie 1). Die Bebauung entlang der Kölner Straße ist überwiegend von 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Der weitere Bereich des angrenzenden Baublockes, entlang der Ferdinand-Stucker-Straße und der Straße Freiheit ist von max. 2-geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäuser gekennzeichnet.

5.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die Kölner Straße ist eine Landesstraße (L 136) und dient der Erreichbarkeit des Stadtteilzentums Bensberg. Die Ferdinand-Stucker-Straße ist eine reine Anliegerstraße. Zur gemeinsamen Erschließung der geplanten Bebauung wird ein neuer Einmündungspunkt an der Kölner Straße erforderlich.

6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 – Landschaftsverband – ist die Wiedernutzung der heutigen Brachfläche, verbunden mit dem Bau eines Gesundheitszentrums und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Die vorhandenen Gebäude sowie die bestehenden Versiegelungen sollen vollständig abgerissen bzw. zurückgebaut werden. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen.

Bebauung

Im Wesentlichen wird das Plangebiet wie folgt gegliedert:

- Mischnutzung an der Kölner Straße
- Geschosswohnungsbau mit ca. 16 Eigentumswohnungen
- Doppel-/ Reihenhausgruppen - 20 Einfamilienhäuser

<u>Medizinisches Kompetenzzentrum</u>
Das medizinische Kompetenzzentrum ist als 3-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant. Durch die Gebäudeanordnung parallel zur Kölner Straße wird die geplante Wohnnutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich vor Verkehrslärmimmissionen geschützt. Der Eingangsbereich wird zur Kölner Straße angeordnet, um insbesondere den Besucherverkehr, der mit dem ÖPNV anreist, auf kürzestem Weg ins Gebäude zu führen.

<u>Geschosswohnungsbau</u>
Als städtebauliches Gegenstück zum 3-geschossigen medizinischen Kompetenzzentrum ist am Ende der Zufahrtsstraße ein Gebäuderiegel mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienhaus, ebenfalls mit Staffelgeschoss, geplant. Insgesamt sollen hier ca. 16 Eigentumswoh-

nungen entstehen. Durch die Planung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und barrierefreier Grundrisse werden verschiedene Zielgruppen angesprochen.
Die straßenseitige Fassade wird architektonisch vertikal durch die geplanten Treppenhäuser / Hauseingänge und horizontal durch die Fensteröffnungen / Fensterbänder gegliedert. Die Gartenseite wird durch die Anordnung von Balkonen und bodentiefen Fensteröffnungen bestimmt. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss zurückspringen, so dass ein gegliederter Abschluss entsteht. Das Dach soll als Flachdach oder als Pultdach gestaltet werden.
Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Doppel-/ Reihenhausgruppen
Im Anschluss an das geplante Mehrfamilienhaus sind 20 Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser geplant. Um dem innerstädtischen Charakter gerecht zu werden, werden die Gebäude in gestaffelter Höhe errichtet. Dabei werden die Straßenfronten 3-geschossig und die Gartenseiten 2-geschossig geplant. Als Dachform sind analog zum geplanten Geschosswohnungsbau Flach- oder Pultdächer vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden zum größten Teil auf den jeweiligen Grundstücken im seitlichen Bauwich bzw. vor den Häusern nachgewiesen. Erhaltenswerte - mit dem städtebaulichen Konzept zu vereinbarende Bäume - werden in das Grünkonzept eingebunden.

Erschließung

Zur gemeinsamen Erschließung der geplanten Bebauung wird ein neuer Einmündungspunkt an der Kölner Straße erforderlich. Die zurzeit im geplanten Einmündungsbereich vorhandene 'Trafostation' wird in das Plangebiet verlegt. Die vorhandene Bushaltestelle soll erhalten bleiben, um das medizinische Kompetenzzentrum optimal ans öffentliche Verkehrsnetz anzuschließen.

Die geplante Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich zum medizinischen Kompetenzzentrum ist im getrennten Verkehrssystem mit einseitigem Gehweg geplant. Der Fußgängerverkehr vom/ins Wohnquartier soll dadurch im Zufahrtsbereich vom motorisierten Verkehr entflechtet werden.

Innerhalb des Wohnquartiers sind die Straßen zur Verkehrberuhigung im Querschnitt als niveaugleiches Mischprofil geplant.

Öffentliche Stellplätze (Stellplatzschlüssel ca. 20%, ein Stellplatz auf fünf Wohneinheiten) sind jeweils parallel der Planstraßen als Längsparker vorgesehen.

Zur fußläufigen Anbindung des Wohnquartiers an den vorhandenen Fuß- und Radweg parallel der Stadtbahntrasse bzw. zum Kindergarten sowie zum Lebensmittelmarkt an der Dariusstraße ist ein Fußweg zwischen medizinischem Kompetenzzentrum und der ersten Reihenhauszeile geplant.

Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit ist zu einem späteren Zeitpunkt über die Planstraße 2 optional möglich.

7 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der gewachsenen Strukturen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 5434 – Landschaftsverband – im Bereich vorhandener

Mischnutzungen (Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung) entlang der Kölner Straße die Festsetzung eines 'Mischgebietes' (MI).

Im Innenbereich des Plangebietes werden die Bauflächen als ‘Allgemeines Wohngebiet’ (WA 1 bis WA 3) festgesetzt. Auf diese Weise werden die vorhandenen Wohnnutzungen gesichert und Entwicklungspotentiale für die Stärkung der Wohnfunktion in der Nähe des Stadtteilzentrums geschaffen.

In den festgesetzten Wohn- und Mischgebieten erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben vor allem aus städtebaulichen Gründen. Großmaßstäbliche, eingeschossige Flächenbebauungen, wie sie die o. g. Nutzungen erfordern, würden die städtebaulich beabsichtigte Bebauungsstruktur bzw. das wünschenswerte Erscheinungsbild (mehrgeschossige, raumbildende, straßenbegleitende Bebauung) negativ beeinträchtigen.

Da Vergnügungsstätten wegen ihrer Zweckbestimmung und Eigenart auf die Kerngebietsbereiche des Stadtzentrums bzw. der Stadtteilzentren beschränkt werden und dort allgemein zulässig sind, werden diesbezügliche Nutzungen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Bebauungs- und Nutzungsstruktur, sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erscheint der Ausschluss dieser Nutzungen gerechtfertigt, ohne den Mischgebietscharakter zu gefährden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz. Durch die ausgewiesenen Baugrenzen werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Allgemeine Wohngebiete' bzw. 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer zentrennahen Innenverdichtung durch Wohnungsbau Rechnung getragen.

In den ‘Allgemeinen Wohngebieten’ (WA 1 bis WA 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Eine geringere GRZ wäre andernfalls von den Mittelhäusern der geplanten Hausgruppen nicht einzuhalten. Diese Festsetzung dient zum einen der Gestaltung des Ortsbildes, indem Garagen nur in direktem Zusammenhang mit dem Wohngebäude erstellt werden, und zum anderen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem sie verhindert, dass Garagen und Stellplätze tief ins Grundstück hineingebaut und sehr lange Zufahrten befestigt werden. Auf diese Weise wird der Versiegelungsgrad des Grundstückes minimiert

Im Mischgebiet (MI) und im ‘Allgemeinen Wohngebiet’ (WA 3) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Weiterhin kann im Mischgebiet (MI) eine weitere geringfügige Überschreitung zugelassen werden.Die Vergünstigung soll die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Unterbringung von Stellplätzen innerhalb von Baukörpern (bzw. in Tiefgaragen) fördern und die Inanspruchnahme von Freiflächen für Stellplätze und Garagen beschränken. Auch aufgrund der stadtteilzentrumsnahen Lage zu Bensberg und im Hinblick auf das Gesamtgrundstück sowie der im Bebauungsplan ausgewiesenen großen öffentlichen Grünfläche, einschließlich eines öffentlichen Spielplatzes ist eine Überschreitung der GRZ städtebaulich vertretbar.

Dies gilt auch für die textliche Festsetzung, dass die zulässige Geschossfläche im 'Mischgebiet' (MI) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist (§ 21 a Abs. 5 BauNVO). Hierdurch sollen möglichst weinige Freiflächen außerhalb der Baugrenzen in Anspruch genommen sowie die unterirdische Unterbringung von Garagen im Mischgebiet entlang der Kölner Straße gefördert werden.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Detail zu steuern, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann. Es wird bewusst auf die Festsetzung einer Geschosszahl verzichtet, da diese keinen Aufschluss über die tatsächliche Höhe eines Gebäudes gibt.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener schützenswerter Bäume bzw. Vegetationsflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Außerdem wird durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) dem Planungsziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Unter Zugrundelegung der Vorentwurfsplanung wurde die Konzeption mit einer gemischten Bebauungsstruktur in den Bebauungsplan übernommen. Im **Mischgebiet** an der Kölner Straße wird die Bebauung über die Festsetzung von Baugrenzen gesichert. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, somit gelten hier die Regelungen der BauO NW. Angrenzend an das Mischgebiet ist für das **'Allgemeine Wohngebiete' (WA 3)** eine 'offene Bauweise' festgesetzt, so dass eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern, aber auch mit Mehrfamilienhäusern nicht ausgeschlossen wird. Zur weiteren Auflockerung der Bebauung im Innenbereich des Plangebietes und zur Durchmischung des Plangebietes mit unterschiedlichen Wohnformen sieht der Bebauungsplan für die **'Allgemeinen Wohngebiete' WA 1 und WA 2** die Festsetzung der abweichenden Bauweise vor.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine 'offene Bauweise' mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gekennzeichnet. In der 'offenen Bauweise' sind jedoch die genannten Hausformen bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Womit in der Addition eine geschlossene Straßenfront entstehen kann, die für die Bebauung des Innenbereiches nicht erwünscht ist. Da gleichzeitig das Reihenhaus als sparsamste Form des Eigenheimes nicht ausgeschlossen werden soll, wird die Bauweise auf eine Länge von 30m begrenzt. Durch die Festsetzung soll im Zusammenwirken mit anderen Festsetzungen, wie der überbaubaren Fläche und der Begrenzung der Wohnungen, eine aufgelockerte Bebauung entstehen. Die Landesbauordnung NW bestimmt auf der Vollzugsebene die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen.

Durch die Festsetzung der 'besonderen Bauweise' und, als auch der Doppelhäuser und Hausgruppen wird eine aufgelockerte Bebauung am Rande des Stadtteilzentrums Bensberg gesichert, die sich in das Ortsbild einpasst.

7.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In dem im Bebauungsplan festgesetzten 'Mischgebiet' (MI) und dem 'Allgemeinen Wohngebiet' WA 3 sind Tiefgaragen nur innerhalb der im Plan festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage) zulässig. Die Festsetzung beinhaltet die Zielsetzung, die Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der verbleibenden Freiflächen zu gewährleisten. Des Weiteren wird das Wohnumfeld der Neubebauung vor Lärmeinwirkungen von

ebenerdigen Parkplätzen geschützt, durch ausreichende Freiflächen attraktiviert und so eine hohe Wohnqualität sichergestellt.

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' WA 1 - WA 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der im Plan festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Ga), innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Die hintere Baugrenze darf um bis zu 3 m überschritten werden. Die der Straße zugewandten Grundstücksbereiche sollen von einer unkontrollierten Bebauung mit Garagen- und Carportanlagen freigehalten werden, um einen großzügigen und offenen Erschließungscharakter der Anliegerstraße zu gewährleisten. Hier sind lediglich nicht-überdachte Stellplätze zulässig.

7.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Durch die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) bei Doppelhäusern und Hausgruppen wird eine zu hohe bauliche Dichte vermieden. Eine höhere Zahl an Wohneinheiten ist aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens und der notwendigen Stellplatzzahl nicht gebietsverträglich.

7.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt neben der vorhandenen Kölner Straße über die im Bebauungsplan festgesetzten, von der Kölner Straße ausgehenden Erschließungsstraßen. Mit einer Breite von 6,00 sind sie damit für die Zahl der darüber angebundenen Wohneinheiten ausreichend bemessen. Innerhalb dieser Planstraßen ist die Anlage von Stellplätzen (Längsparken entlang der Planstraße 3) vorgesehen. Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse bei gleichzeitig geringst möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden.

Der festgesetzte Fußweg dient der Anbindung der im Innenbereich geplanten Wohnnutzungen an die südlich angrenzende Stadtbahnlinie sowie weitere Infrastruktureinrichtungen.

7.1.7 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen

Zur Stromversorgung der geplanten Bebauung ist die Erstellung eines Blockheizkraftwerkes angedacht sowie die Verlegung der zurzeit bestehenden Transformatorenanlage an der Kölner Straße erforderlich. Der neue Standort dieser Anlage wird über die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung ‘Elektrizität’ gesichert.

7.1.8 Öffentlich und private Grünflächen

Zur Sicherung ökologisch wertvoller Vegetationsflächen und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' soll der Wohnbevölkerung des Plangebietes und der umliegenden Wohnbereiche als Naherholungsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Auf eine konkrete Ausweisung des Fußweges wird verzichtet, um beim Ausbau die Besonderheiten der Örtlichkeit berücksichtigen zu können. Die Sicherung der Herstellung von Spielplatz und Fußweg wird in dem zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Die an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene stadtbildprägende Baumreihe aus Winterlinden soll in Richtung der Kölner Straße verlängert werden. Eine Sicherung dieser Maßnahme wird über die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a im Bebauungsplan geregelt.

7.1.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan weist öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort, wo diese Bereiche stadtbildprägend, von hoher ökologischer und artenschutzrechtlicher Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen und für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation wichtig sind, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan festgesetzten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen.

7.1.11 Lärmschutzmaßnahmen

Die Summe aller Verkehrsimmission liegt für die untersuchten Immissionsorte tags zwischen 48 dB(A) und 71 dB(A) und nachts zwischen 47 dB(A) und 62 dB(A).

Für die Situation Planung mit und ohne Büro-/Ärztehaus wurde gemäß DIN 4109 auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel die Lärmpegelbereiche berechnet. Im Ergebnis sind Anforderungen in den Lärmpegelbereichen III bis V erforderlich, welche der Bebauungsplan textlich festsetzt.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan fest, dass die Einhaltung der Lärmimmissionen folgender Emittenten

- Tiefgaragen, Parkplätze
- BHKW
- Haustechnik

gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) im Baugenehmigungsverfahren, an den ungünstigsten Immissionsorten, innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft nachzuweisen ist.

In Bezug auf die Vorbelastung durch Fluglärm-, Schienen- und Straßenverkehr werden im Gutachten, neben der Festsetzung der Lärmpegelbereiche, für die schutzwürdigen Wohnräume keine weiteren Anforderungen gestellt. Dabei liegt der Beuteilungspegel für den Verkehrslärm der untersuchten Immissionsorte tags zwischen 48 dB(A) und 71 dB(A) und nachts zwischen 47 dB(A) und 62 dB(A). Weiterhin sind im Plangebiet Einzelschallereignisse, aufgrund der nächtlichen Starts, durch den Kurvenverlauf der Schiene (quietschen) und bei Überfahrung der Schienen durch PKW`s Einzelschallereignisse bis zu 70 dB(A) und mehr zu erwarten. Gemäß der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass alle Schlafräume im Plangebiet mit Lüftungseinrichtungen (z.B. Fensterfalzlüftern) zu versehen sind.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind im Plangebiet, über die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen / Gebäudekubatur erforderlich. Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Die Breite der Dachaufbauten wird festgesetzt, um einerseits die Dachlandschaft abwechslungsreich zu gliedern und andererseits die harmonische Gliederung der Dächer zu regeln und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diesem Ziel dient auch die Regelung, dass Dachaufbauten und -einschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind.

7.3 Kennzeichnung

Die Fläche der ehemaligen Straßenbaumeisterei Bensberg des Landschaftsverbandes ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche unter der Nr. 222 registriert. Demzufolge sowie aus Erkenntnissen verschiedener Voruntersuchungen wurden entsprechende umweltgeologische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse weisen flächendeckende Auffüllungen mit bis zu max. 3,70 m Mächtigkeit auf. Es handelt sich überwiegend um Erdmaterialien, zum Teil vermischt mit wechselnden Anteilen von Bauschutt und Schlacken. Die chemischen Analysen ausgewählter Bodenproben weisen insgesamt lediglich geringe Auffälligkeiten auf, die eine überwiegende Wiederverwertung der anfallenden Abfallmaterialien zulassen, was jedoch im Einzelnen während der Bautätigkeiten zu überprüfen ist. Für die vorgesehen Nutzungen sind alle derzeit vorhandenen Aufbauten und Versiegelungen zu entfernen. Da im Zuge der Neubebauung jedoch wiederum Flächen in Anspruch genommen werden, ist hinsichtlich des Schutzgutes Boden grundsätzlich von wenig Veränderung der jetzigen Situation auszugehen. Durch die Sicherstellung der Einhaltung der Vorgaben der BBodSchV in den künftig unversiegelten Außenbereichen dürfte sich eine leicht positive Bilanz ergeben.

Insofern ist ein gewisser Aufwand zur Herrichtung der Fläche und zur Behandlung anfallender Bodenmassen sowie eine fachgutachterliche Begleitung dieser Arbeiten erforderlich, weshalb die Belastungen des Untergrundes als erheblich im Sinne von § 9, Abs. 5, Nr. 3 anzusehen sind und damit eine Kennzeichnung des Plangebietes erfolgt.

7.4 Hinweise

Der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf) darauf, dass eine Kampfmittelfreiheit nicht gewährleistet werden kann, wird in den Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - übernommen.

Das gleiche gilt für den Hinweis des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege. Da keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler vorliegt, wird vorsorglich ein Hinweis auf den Umgang mit dem Fund von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Umweltbelange

8.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 5434 – Landschaftsverband – wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten

Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung der Städte dient und im Gegenzug einer Zersiedlung durch Inanspruchnahme von Freiraum entgegenwirkt. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Widernutzbarmachung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Brachfläche gegeben.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, bei denen die Grundfläche von 20.000 qm nicht überschritten wird. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher wurde von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach ein Fachbeitrag 'Umwelt' erstellt, in dem die umweltrelevanten Belange dargestellt werden. Soweit erforderlich, sind die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen.

Zum Verfahren wurden zwischenzeitlich unterschiedliche Fachgutachten erstellt:

8.1.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Das ca.12.000 qm große Plangebiet wird unterteilt in eine 6.000 qm große befestigte Fläche sowie eine 6.000 qm große Vegetationsfläche mit ca. 70 Solitärbäumen.

Bestehende Vegetation
Bei den Vegetationsflächen entlang der Kölner Straße sowie der südwestlich gelegenen Plangebietsgrenze handelt es sich um eine geschlossene Gehölzfläche aus vorwiegend heimischen Arten, wie Feldahorn, Birken, Eschen, Hainbuchen und Weiden. Im Bereich der südwestlich gelegenen Gehölzfläche bilden die Solitärbäume eine dichte Baumhecke. Es handelt sich ab der Kölner Straße in Richtung Endhaltestelle Bensberg zunächst um eine Reihe aus ca. 20 Fichten, gefolgt von einer Reihe aus 8 Winterlinden mit einem Stammumfang bis 2,50 m. Die Bäume stehen im zum Teil außerhalb des Plangebietes.

Im Bereich der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze hat sich auf einer Fläche von 2.000 qm eine geschlossene Brombeerfläche mit einzelnen Solitärbäumen gebildet. Bei den Bäumen handelt es sich um Birken, Eschen, Hainbuchen und Kirschen; der Stammumfang beträgt ca. 1,0 m.

Innerhalb einer 250 qm großen Efeufläche im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze stehen zwei Hainbuchen und eine abgängige Esche; der Stammumfang der Bäume beträgt ca. 1.50 bis 1.80 m. Die Esche mit der Baum-Nr. 54 weist Baumhöhlen auf. Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Esche erfolgte im Rahmen einer Artenschutzfachlichen Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse (Dipl.-Biol. Mechtild Höller, Stand Juni 2011) und einer Avifaunistischen Einschätzung und Bewertung (Dipl.-Biol. Walter Halfenberg, 27. Juni 2011).

Die 1.300 qm große, im Südosten gelegene Fläche weist hauptsächlich Obstgehölze in Form von Hoch- und Halbstämmen auf. Bei dem Aufwuchs handelt es sich vorwiegend um Gräser, Kräuter und Hochstauden mit einzelnen Brombeersträuchern.

Gestaltungsmaßnahmen
Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze werden über Festsetzungen im Bebauungsplan z. T. erhalten bzw. durch neue Gehölzstrukturen ergänzt. Die an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Baumreihe aus Winterlinden soll bestehen bleiben und wird in Richtung der Kölner Straße verlängert. Eine Sicherung dieser Maßnahme wird über den zum Bebauungsplan gehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt. Weitere Bestandsbäume können an der nördlichen Plangebietsgrenze erhalten und in die neuen Grünstrukturen integriert werden.

Ein neues Grünelement in Form einer öffentlichen Grünfläche entsteht entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Geplant ist eine mit Bäumen bestandene Rasenfläche mit teilversiegelten Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen.

Innerhalb der Planstraße sind Straßenbäume zwischen den geplanten öffentlichen und privaten Stellplätzen vorgesehen.

Bei den zuvor beschriebenen Baumpflanzungen in den halböffentlichen / öffentlichen Freiflächen sowie im Straßenraum handelt es sich um Solitärbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm; Arten gemäß der nachfolgenden Liste:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
Ca. 20 Bestandsbäume können erhalten werden. Es wird angestrebt, auch die abgängige baumhöhlentragende Esche an der nördlichen Grundstücksgrenze in die Planung zu integrieren; hier ist jedoch zunächst eine Prüfung betreffend Standsicherheit bzw. Bruchgefahr durchzuführen. Notwendige Schutzmaßnahmen für die erhaltenswerten Bäume während der Baumaßnahmen sind gemäß RAS-LG 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, sowie die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

Bei evtl. notwendigen Rückschnittmaßnahmen ist die ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und die Richtlinie für Baumpflege und Baumsanierung zu beachten. Die Schnittmaßnahmen sollten außerhalb der Brutzeiten, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Diese Maßnahmen werden im zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan die dauerhafte Erhaltung und Pflege der entlang der südlichen Plangebietsgrenze (WA 1) befindlichen Winterlinden sowie die Anpflanzung von 4 weiteren Winterlinden textlich fest.

8.1.2 Avifaunistisches Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 – Landschaftsverband – wurde durch das Büro Dipl.-Biologe Walter Halfenberg mit Datum vom 21.Juli .2011 eine avifaunistische Einschätzung und Bewertung erstellt.

Bedeutend für die Planung sind folgende nachgewisenen Arten:

- Grünspecht
- Haussperling
- Gimpel
- Mauersegler

Es werden folgende mögliche Konflikte beschrieben:

- Bei nicht terminierter Baufeldräumung (Eingriffe in Gehölze, Gebäudeabriss) ist das Zerstören von genutzten Nestern und das Töten/Verletzen von Vogelbruten wahrscheinlich.
- Dauerhafter Verlust eines möglichen Brutstandorts des streng geschützten Grünspechts
- Dauerhafter Verlust eines Brutstandorts des als gefährdet geltenden Haussperlings
- Dauerhafter Verlust eines möglichen Brutstandorts des als gefährdet geltenden Gimpels
- Dauerhafter Verlust eines Brutstandorts des deutlich im Rückgang befindlichen Mauerseglers

Zur Vermeidung / Minderung der erkannten Konflikte weist der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen aus, die in Teilbereichen mit Gehölzen bestanden sind. Dort wo diese stadtbildprägend sind sowie aufgrund ihrer hohen ökologischen und artenschutzrechtlichen Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen, der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan dargestellten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Weiterhin wird im zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag die Anbringung von speziellen Nistkästen für Haussperlinge und Mauersegler sowie eine Wiederholung der avifaunistischen Beurteilung in Bezug auf die Schleiereule bei verzögerter Baufeldräumung geregelt.

8.1.3 Artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 – Landschaftsverband – wurde durch das Büro für Faunistik Dipl.-Biologe Mechthild Höller mit Datum vom Juni 2011 eine artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse erstellt.

Bei der Absuche der noch bestehenden Gebäude auf dem LVR-Gelände konnten weder direkte noch indirekte Nachweise zu einer Fledermausbesiedlung erbracht werden. Potenzielle Fledermaus-Sommerquartiere weisen das Wohnhaus und das Lagergebäude auf. Die Begutachtung der höhlentragenden Esche im Norden des Plangebietes erbrachte keinen Hinweis auf eine Fledermausbesiedlung. Die Gehölzstrukturen auf der Untersuchungsfläche wurden an beiden Abenden von bis zu 3 Zwergfledermäusen als Nahrungshabitat genutzt. Zwergfledermäuse zählen zu den Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie und sind streng geschützt. Die Roten Listen BRD (2009) und NRW (2010) stufen die Art als ungefährdet ein.

<u>Konflikte</u>
Bei Umsetzen der Planung ergeben sich für Fledermäuse baubedingt folgende Konflikte:

- Abbruch von Wohnhaus und Lagergebäude 6 (vgl. Karte 1) und Abholzung der höhlentragenden Esche im Norden des Plangebietes führen zu dauerhaftem Verlust von möglichen Fledermausquartieren z.B. für Zwergfledermäuse.
- Werden die Abbruch- und Abholzarbeiten (Esche mit Baumhöhlen) nicht terminiert, können Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.
- Nicht terminierte Baufeldräumung führt zu Störungen jagender Zwergfledermäuse.

Maßnahmen
Es sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Konflikte vorgesehen:

- Als Ersatz für den dauerhaften Verlust der potenziellen Sommerquartiere (Wohnhaus, Lagergebäude) sind 5 Fledermauskästen durch eine fachkundige Person an geeigneten Bäumen auszubringen.
- Wenn möglich, ist die Esche mit Baumhöhlen im Norden der Untersuchungsfläche zu erhalten. Muss die Esche gefällt werden, sind 2 Fledermaushöhlen als Ersatz auszubringen.
- Die Abbruch- und Rodungsarbeiten sind so zu terminieren, dass Tötungen, Verletzungen und Störungen jagender Fledermäuse vermieden werden. Abgebrochen und gerodet werden kann zwischen 15. Oktober und 28. Februar. Zeitnah von Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Nachsuche auf Fledermäuse im/am Wohnhaus und Lagergebäude durchzuführen.
- Diese Maßnahmen werden im zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt. Weiterhin weist der Bebauungsplan, aufgrund ihrer hohen ökologischen und artenschutzrechtlichen Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen, der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b aus.

Fledermäuse sind gemäß Anhang IV, FFH-Richtlinie streng geschützt, die Verbote von § 44 BNatSchG sind zu beachten. Werden die Vermeidungsmaßnahmen konsequent umgesetzt, sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und keine Verschlechterung der lokalen Populationen der Zwergfledermäuse zu erwarten.

8.2 Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5434 – Landschaftsverband – wurde durch das Gutachterbüro Peutz Consult mit Datum vom 28.09.2011 mit Änderung vom 18.10.2011 eine schallimmissionstechnische Untersuchung erstellt.

In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro

- die einwirkenden Verkehrsgeräusche (Straße, Schiene, Fluglärm)
- Schallimmission der geplanten Tiefgaragen
- Schallimmission der geplanten Außenstellplätze
- Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

8.2.1 Verkehrsgeräusche

Verkehrslärmimmissionen am Büro/Ärztehaus
Es besteht für die Geräuschsituation aus dem öffentlichen Straßenverkehr (Kölner Straße) eine deutliche Vorbelastung, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) / 50 dB(A)) werden stellenweise tags und nachts – entlang der Kölner Straße bis zu 71 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts - überschritten, damit ist die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten.

Verkehrlärmimmission an den Wohnhäusern mit Abschirmung Büro/Ärztehaus
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55 dB(A)/45 dB(A)) werden an Fassaden nahe der Straßenbahnlinie tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Verkehrlärmimmission an den Wohnhäusern ohne Abschirmung Büro/Ärztehaus
Ohne die schallabschirmende Wirkung des geplanten Büro-/Ärztehauses werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)/45 dB(A)) tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Flugverkehr
Der Gutachter berücksichtigt einen äquivalenten Dauerschallpegel von 41 dB(A) tags und von 46 dB(A) nachts.

8.2.2 Auswirkungen der Planung und Lärmschutzmaßnahmen

Zu den sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden Festsetzungen wird auf Kap. 7.1.1 verwiesen.

8.3 Luftimmissionen

Im Rahmen des BP-Verfahrens Nr. 5434 - Landschaftsverband – wurde durch das Gutachterbüro Peutz Consult mit Datum vom 07.09.2011 und Anpassung vom 07.10.2011 die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren Umfeld der Bestandsbebauung untersucht.

Die Beurteilung der Hintergrundkonzentration, die Abschätzung der Zusatzbelastung sowie eine Immissionssimulation über Kfz-bedingte Luftschadstoffe und der geplanten BHKW-Anlage waren Bestandteil der Aufgabenstellung. In Anlehnung an die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) wurden die Konzentrationen der Luftschadstoffe NO2, Feinstaub PM10 und die Einhaltung des Grenzwertes für Feinstaub PM2,5 innerhalb des Plangebietes und im Bereich der Bestandsbebauung im Saum des Plangebietes untersucht. Die Immissionsverhältnisse wurden unter Berücksichtigung der Baukörper, der standortrepräsentativen meteorologischen Verhältnisse, der Emissionen der Fahrspuren auf Grundlage der Verkehrsdatenbank zur Lärmminderungsplanung für das Jahr 2012 der Fa. VIA, sowie der aus Messdaten und Angaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) abgeschätzten Hintergrundbelastung mit dem Rechenmodell MISKAM (Mikroskaliges Ausbreitungsmodell) ermittelt.

Die Ausbreitungssimulation hat folgendes zum Ergebnis:

- Der Grenzwert der 39. BImSchV des **Jahresmittelwertes für NO2** (40 µg/m³) wird an mehreren Immissionsorten entlang der Kölner Straße im Nullfall 2012 bis zu 8,2 µg/m³ (IO 6) und im Planfall 2012 bis zu 9,5 µg/m³ (IO6) überschritten. Überschreitungen des Jahresmittelwertes liegen nur auf der südöstlichen Seite der Kölner Straße an Gebäuden nahe der Straße vor, bedingt durch eine Luftwalzenbildung im Straßenraum bei vorherrschenden südöstlichen Winden. Die größten Erhöhungen der Luftschadstoffimmissionen liegen für das geplante Ärztehaus vor (Immissionsort 8).
- Der Grenzwert der 39. BImSchV für die **zulässige Überschreitungshäufigkeit** (200 µg/m³ in 18 Stunden pro Jahr) **für NO2** wird an allen beurteilungsrelevanten Fassaden im Untersuchungsgebiet eingehalten.
- Die Grenzwerte der 39. BImSchV für die **Feinstaubfraktion PM10** werden sowohl für den **Jahresmittelwert** (40 µg/m³) als auch **die zulässige Überschreitungshäufigkeit** (50 µg/m³ an 35 Tagen pro Jahr) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten.
- Der Grenzwert der 39. BImSchV des **Jahresmittelwertes** (27,1 µg/m³ für 2012) für die **Feinstaubfraktion PM 2,5** wird im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten.

Bis auf den Jahresmittelwert für NO2 werden die Jahresmittelwerte PM10 und PM 2,5 eingehalten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der sehr guten Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes ist eine Bebauung des Grundstückes an der Kölner Straße aus städtebaulicher Sicht zu vertreten, zumal die zulässigen Überscheitungshäufigkeiten pro Jahr für alle untersuchten Luftschadstoffe im Untersuchungsgebiet eingehalten werden.

Jedoch wird aufgrund der Grenzwertüberschreitungen des NO2 -Jahresmittelwertes an einzelnen Fassaden - über den Bebauungsplan hinaus - Folgendes als sinnvoll erachtet:

- Erstellung eines übergeordneten Luftreinhalteplan
- Erhaltung bzw. Verbesserung des Bebauungszustand der Straßenrandbebauung mit derzeit relativ hohen Baulückenanteil und die Vermeidung eines Straßenschluchtcharakters
- Monitoring der lokalen NO2 – Belastung mit Hilfe eines sog. NO2-Passivsammlers in unmittelbarer Umgebung des Belastungsschwerpunktes und stichprobenartige repräsentative Verkehrszählungen
- Weitere Verkehrsverdichtungen vermeiden

8.4 Erschütterungseinwirkungen

Im Rahmen des BP-Verfahrens Nr. 5434 – Landschaftsverband – wurden durch das Gutachterbüro Peutz Consult mit Datum vom 21.10.2011 die Erschütterungseinwirkungen im Bereich des B-Plangebietes untersucht.

Parallel zum Plangebiet verläuft die Stadtbahnlinie 1 der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB). Während einer Begehung des Plangebietes konnten während der Vorbeifahrt mehrer Straßenbahnen keine Erschütterungen im Boden gespürt werden. Die Erschütterungsanregung ist eher gering.

Bei einer vorgesehenen massiven Bauweise der geplanten Gebäude mit Betondecken ist auf Grundlage von Erfahrungen aus zahlreichen Messungen in Gebäuden entlang von Straßenbahnstrecken von einer Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 'Erschütterungseinwirkungen auf Menschen und Gebäuden' bzw. des Erschütterungserlasses NRW für Wohngebäude auszugehen. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Straßenbahnvorbeifahrten in den Gebäuden wahrnehmbar sein werden. Die Anhaltswerte werden dann aber weiterhin eingehalten.

9 Altlasten

Die Fläche der ehemaligen Straßenbaumeisterei Bensberg des Landschaftsverbandes ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche unter der Nr. 222 registriert. Die Fläche ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen (siehe Kap. 7.3 Kennzeichnung).

10 Ver- und Entsorgung

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücke zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse hier nicht möglich. Somit erfolgt die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

11 Planverwirklichung / Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten für die Unterhaltung von Erschließungsanlagen und öffentlicher Grünfläche.

12 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der HCC Health-Centers-Consulting GmbH sowie der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH vertraglich geregelt.

Wesentliche Regelungsinhalte sind:

- Erstellung der öffentlichen Grünfläche einschl. eines Spielplatzes
- Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Anpflanzung von Bäumen entlang der südlichen Plangebietsgrenze
- Sicherung der Einhaltung Immissionswerte und Umsetzung evtl. notwendig werdender Schallschutzmaßnahmen.
- Erstellung der öffentlichen Erschließungsflächen

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 28.03.2012

Stephan Schmickler
Stadtbaurat