Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1482
– Haus Blegge –

Fassung der Satzung

Teil I Städtebauliche Begründung 3

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes 3

2 Planungsanlass 3

3 Verfahrensablauf 3

4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen 4
4.1 Regionalplan 4
4.2 Flächennutzungsplan (FNP) 4
4.3 Bebauungspläne im Umfeld 4
4.4 Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Bergbau / Denkmalschutz 4

5 Städtebauliche Situation / Bestand 5
5.1 Städtebauliche Entwicklung 5
5.2 Siedlungsstruktur 5
5.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr 5

6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte 6

7 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans 7
7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB 7
7.2 Nachrichtliche Übernahmen 10
7.3 Hinweise 10

8 Ver- und Entsorgung 11

9 Planverwirklichung / Kosten 11

10 Umweltbelange 11

Teil I Städtebauliche Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Stadt Bergisch Gladbach im Ortsteil Paffrath ca. 1,5 km nordwestlich des Zentrums von Bergisch Gladbach. Er wird an seiner Nordseite durch die Paffrather Straße begrenzt. Im Osten grenzt ein Seniorenheim an und im Süden ein Parkgrundstück. Im Westen grenzt der Plangeltungsbereich an das Grundstück des Möbelhauses Lenz sowie an das Grundstück einer Kindertagesstätte.

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände des Hauses Blegge, einer denkmalgeschützten Wasserburg aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts sowie eine angrenzende Parkanlage.

In den Geltungsbereich einbezogen sind die Flurstücke Gemarkung Paffrath, Flur 4, Nr. 127/2, 127/3, 129/1, 131/1, 140/1 sowie 140/2; zudem eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 5209, Flur 4 in der Gemarkung Paffrath.

Der Plangeltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha.

2 Planungsanlass

Der Deutsche Orden betreibt auf dem Gelände des Hauses Blegge in der Burg und in der Vorburg bereits eine Einrichtung zur Betreuung von Suchtkranken. Es ist geplant, auf dem zum Haus Blegge gehörendenden Gelände einen separat stehenden Erweiterungsbau zu realisieren. Die Einrichtung soll auf insgesamt 58 Plätze für die Entwöhnung sowie zehn Adaptionsplätze erweitert werden. In der Vorburg werden zudem neun Plätze für eine Eltern-Kind-Betreuung untergebracht.

Die Erweiterung wird aufgrund der Zusammenlegung der Klinik mit einer weiteren Einrichtung des Deutschen Ordens notwendig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist der Bebauungsplan aufzustellen.

3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür sind erfüllt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Aushang in der Zeit vom 02.04.2012- 27.04.2012 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Anschreiben vom 09.03.2012 erfolgt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 09.07.2012 – 09.08.2012 per Aushang statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2012 und 04.07.2012 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden ungeachtet des § 13 a BauGB die Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben widerspricht somit nicht den Vorgaben des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Köln.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf dar. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB angepasst.

4.3 Bebauungspläne im Umfeld

An den Plangeltungsbereich grenzen mehrere bereits rechtskräftige Bebauungspläne an: Im Osten der Bebauungsplan Nr. 10b_1 - Östliche Krabb -, in dessen Geltungsbereich sich das angrenzende Seniorenheim befindet. Im Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 1481 - Drecker Wiese - an, in dessen Geltungsbereich unter anderem die Kindertagesstätte liegt. Nördlich des Plangebietes entlang der Paffrather Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 1461 - Pannenberg - aufgestellt. Dieser umfasst u.a. das Gebiet einer Schule.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich kein Bebauungsplan.

4.4 Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Bergbau / Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich berührt keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete) oder geschützte Biotope im Sinne des Naturschutzrechtes.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich das Oberflächengewässer des Burggrabens. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Köln Höhenhaus der Rheinenergie AG. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 26.04.1993 ist zu beachten.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich befindet sich über den Bergwerksfeldern „Maria Meerstern“ und „Maria Meerstern II“, bei denen, aufgrund der Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW sowie des Eigentümers, der Sachtleben Bergbauverwaltungsgesellschaft, jedoch nicht mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Bauvorhaben zu rechnen ist.

Das Haus Blegge und seine Vorburg stehen unter Denkmalschutz. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

5 Städtebauliche Situation / Bestand

5.1 Städtebauliche Entwicklung

Das Haus Blegge besteht aus der Burg und der Vorburg. Angrenzend an das Haus Blegge befinden sich Reste einer barocken Parkanlage. Diese besteht aus einem westlich vor der Burg gelegenen Rondell von dem aus zwei Achsen in nordwestliche Richtung einen Fächer aufspannen, der weitestgehend erhalten bleiben soll. Die nördliche dieser beiden Achsen wird durch eine Allee mit erhaltenswertem Baumbestand betont, die südliche ist als Schotterweg ohne begleitende Bäume vorhanden. Am westlichen Ende der nördlichen Achse befindet sich ein Beach-Volleyballfeld. Innerhalb des Fächers sind eine Obstbaumplantage angelegt sowie mehrere pavillonartige Bauten errichtet worden. Zudem wird die Wiese zur Tierhaltung genutzt.

5.2 Siedlungsstruktur

Das Gelände des Hauses Blegge liegt südlich der Paffrather Straße etwas unterhalb des Straßenniveaus. Auf dem Gelände befinden sich Burg und Vorburg, die über eine Durchfahrt in der Vorburg erschlossen werden.

Nördlich der Paffrather Straße befinden sich eine Schule sowie eine östlich angrenzende lockere Wohnbebauung, die hauptsächlich aus Doppelhäusern besteht.

Östlich der Burg liegt ein Seniorenheim, das aus mehreren, untereinander verbundenen zwei- bis fünfgeschossigen Baukörpern besteht, zwischen denen sich jeweils größere Freiflächen befinden. Südlich des Parkgrundstückes grenzt eine dreigeschossige, nord-südlich ausgerichtete zeilenförmige Wohnbebauung an.

Im Westen befindet sich das Möbelhaus Lenz, dessen dreigeschossige Bebauung zum Plangebiet eine Brandwand ausbildet.

Allgemein lässt sich sagen, dass das Haus Blegge von lockerer, heterogener Bebauung umgeben ist.

5.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Äußere Verkehrsanbindung

Autoverkehr

Das Plangebiet wird von der Paffrather Straße über eine Durchfahrt in der Vorburg erschlossen.

Die Lage an der Paffrather Straße (L 288) bildet die direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Diese mündet ca. 500 Meter weiter östlich in die Hand- bzw. Alte Wipperfürther Straße, die als Bundesstraße 506 klassifiziert ist. Die Anbindung an das überörtliche Autobahnnetz erfolgt über die Paffrather Straße bzw. Kempener Straße nach Leverkusen.

Öffentliche Verkehrsmittel

Etwa 250 Meter westlich der Zufahrt befindet sich die Bushaltestelle Paffrath-Kirche, die von den Linien 222, 227 und 435 bedient wird. Diese verkehren im 10- bzw. 20-Minutentakt. Man gelangt in ca. 15 Minuten zum S-Bahnhof Bergisch Gladbach. Die Hal-

testelle Schlebusch der Kölner Stadtbahn erreicht man in ca. 30. Minuten. Sowohl vom S-Bahnhof Bergisch-Gladbach als auch von der Haltestelle Schlebusch erreicht man den Kölner Hauptbahnhof und somit das überregionale öffentliche Verkehrsnetz.

Rad- und Fußverkehr

Auf der Paffrather Straße bestehen beidseitig ein Fußweg und ein Radfahrstreifen.

Innere Verkehrsanbindung

Momentan ist der ruhende Verkehr auf dem Rondell vor der Burg untergebracht, so dass die innere Verkehrsanbindung hauptsächlich auf dieser Fläche stattfindet. Die Achsen des Fächers sind autofreie Anlagen.

Die Feuerwehrzufahrt erfolgt derzeit und auch zukünftig von Süden über die Schmidt-Blegge- Straße und weiter über das Gelände des Seniorenheimes. Eine Zufahrtsvariante von der Paffrather Straße wurde geprüft, jedoch wegen des starken Eingriffs in die Parkanlage und hier insbesondere in die vorhandene Baumallee verworfen.

Ruhender Verkehr

Derzeit befinden sich die notwendigen Stellplätze auf dem Rondell vor der Burg.

6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 1482 – Haus Blegge wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den Erweiterungsbau der Schlossparkklinik zu schaffen.

Das Gelände des Hauses Blegge soll durch den Neubau in denkmalgerechter und aufgelockerter Baustruktur erweitert werden.

Der westlich der Bestandsbebauung gelegene Neubau ist als L-förmiger Baukörper geplant und schiebt sich über die südliche Achse des Fächers in die Parkanlage. Gemeinsam mit Burg und Vorburg bildet er ein städtebauliches Ensemble. Das Element der südlichen Achse wird im Erdgeschoss des Neubaus durch eine transparente Gestaltung des Eingangsbereiches aufgenommen.

Die einzelnen Gebäudeflügel des Neubaus sind ca. 13,5 Meter breit und 32 bzw. 37 Meter lang. Er verfügt über eine Grundfläche von ca. 850 m². Im ost-westlich ausgerichteten, dreigeschossigen Gebäudeteil befindet sich der Bettentrakt, da hier eine ausreichende Belichtung der Räume gewährleistet sein muss. Im nord-südlich ausgerichteten, zweigeschossigen Gebäudeteil befindet sich der Versorgungstrakt.

Im Neubau werden ca. 58 Plätze für die Entwöhnung und ca. zehn Adaptionsplätze untergebracht. Letztere befinden sich in dem separat erschlossenen zweiten Obergeschoss des Wohntraktes. In der Vorburg werden zusätzlich neun Plätze für eine Eltern-Kind-Betreuung untergebracht. In der Burg sind insbesondere Therapie- und Sozialräume vorgesehen. Die zehn Adaptionsplätze sind für die Patienten vorgesehen, die ihre Behandlung bereits weitestgehend abgeschlossen haben und sich in einer Phase der Wiedereingliederung in das alltägliche Leben befinden. Hierfür ist es wichtig, dass sie über einen separaten Zugang zu ihrem Trakt verfügen, damit ein Gefühl der Selbständigkeit vermittelt wird. Dieser Zugang mit Treppe und Aufzug befindet sich auf der nördlichen Schmalseite des Gebäudeflügels. Der Versorgungstrakt ist zweigeschossig geplant und in Nord-Süd-Richtung orientiert. Um den zweiten Rettungsweg im Falle eines Feuers zu sichern, befindet sich auch an dessen östlicher Schmalseite eine Treppe.

Der Neubau wird ohne Keller ausgeführt. Der Bodengutachter kommt in seinem Bericht[1] zu der Einschätzung, dass das geplante Bauwerk bzw. die geplanten Baumaßnahmen bei der empfohlenen Flächengründung auf einer tragenden Bodenplatte nur geringfügig in den Untergrund eingreifen (maximal 1,0 m unter der momentanen GOK). Grundwasserhöhen und –strömungsrichtungen werden nicht maßgeblich beeinflusst. Negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Grundwasserhaushalt benachbarter Bereiche sind daher nicht zu erwarten.

Die Erschließung für den neuen Parkplatz soll über eine neue Zufahrt westlich der Vorburg erfolgen. Die derzeitige Erschließung über die Vorburg soll für Fußgänger, Radfahrer, Lieferverkehr und medizinische Versorgung zugänglich bleiben.

Das gesamte Gelände ist als autofreie Anlage geplant. Die fußläufige Erschließung des Geländes erfolgt vom Rondell aus über die beiden Achsen des Fächers. Der südliche führt zum Eingang des Neubaus. Über den nördlichen erreicht man die neuen Stellplätze sowie das Beach-Volleyballfeld.

Da durch die vorgesehene Erweiterung das Rondell nicht mehr ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr bietet, sich an dieser Stelle zudem die Aufstellflächen für die Feuerwehr (Burg und Vorburg) befinden und die gestalterische Wirkung der Anlage durch diese Nutzung geschwächt wird, ist ein neuer Parkplatz westlich der Vorburg geplant. Auf diesem werden die notwendigen Stellplätze nachgewiesen. Durch den neuen Parkplatz kann zudem die Fläche des Rondells ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung als zentraler Ausgangspunkt der Fächerachsen wieder näher gebracht werden. Des Weiteren wird die Aufstellfläche für die Feuerwehr freigehalten.

Der neue Parkplatz verfügt über eine Fläche für ca. 20 Stellplätze. Die im Bebauungsplan vorgesehene Planung wird voraussichtlich wenig Verkehr erzeugen, da die Patienten der Klinik nicht über eine Fahrerlaubnis verfügen. Lediglich die durch das Personal sowie Besucher erzeugten Fahrbewegungen sind zu berücksichtigen.

Der Bereich zwischen dem Neubau und dem Bestand wird landschaftsgerecht gestaltet, um den Zusammenhang zwischen den Gebäuden zu stärken.

Die auf dem Gelände befindlichen Bäume der Allee und weitere Bestandbäume sollen weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich für die Realisierung des Neubaus müssen zwei Bäume beseitigt werden. Die prägende Eiche nordöstlich des Neubaus bleibt nach den Vorgaben der Stadt in jedem Falle erhalten.
An der südwestlichen Ecke des Neubaus ist eine Terrasse geplant, die sich zur Obstbaum-Plantage orientiert.

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 der bereits bestehenden Klinik zur Betreuung von Suchtkranken des Deutschen Ordens. Da es sich hierbei um eine Sondernutzung gemäß § 11 BauNVO handelt, wird im Bebauungsplan Nr. 1482 ein „Sondergebiet Klinikgebiet mit Rehabilitation“ festgesetzt.

Um den Klinikbetrieb und die Rehabilitationsmaßnahmen gewährleisten zu können, sind sonstige Nutzungen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Zweck der

[1] Geoconsult, Geologen für Umwelt und Baugrund: Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben für den Erweiterungsbau der Schlossparkklink in Paffrath (Stadt Bergisch Gladbach), Paffrather Straße 265, vom 20.04.2012

Hauptnutzung dienen; so zum Beispiel eine Hausmeisterwohnung oder Übernachtungszimmer für das Personal.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die differenzierte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen als Höchstgrenzen sowie durch Angabe von Vollgeschossen bestimmt.

Um den aufgelockerten Charakter der denkmalgeschützten Gebäude zu wahren, wurde für die bestehende und geplante Bebauung eine GRZ von insgesamt 0,2 festgesetzt. Zusammen mit den Regelungen des § 19 BauNVO zu baulichen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen, Wegen ergibt sich für das festgesetzte Sondergebiet eine Gesamtversiegelung von maximal 30 %.

Die differenzierte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist an der Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers orientiert. Der neue Baukörper ist im Nordflügel dreigeschossig und im Ostflügel zweigeschossig geplant. Er soll sich der bestehenden Bebauung aufgrund deren Status als Denkmal unterordnen. Der Neubau liegt auf einem niedrigeren Geländeniveau als der Bestand und seine maximale Höhe von 92,5 m ü. NHN unterschreitet die bestehende Traufhöhe der Burg (vier Geschosse), so dass deren dominierende Wirkung auf dem Gelände erhalten bleibt.

Technische Aufbauten, wie z.B. Kamine oder Aufzugüberfahrten, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,5 Meter überschreiten, da sie von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind. Sie müssen jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurückspringen, damit ihre optische Wirkung vermindert wird.

Die zeichnerische Festsetzung der Vollgeschosse für die Bestandsgebäude erfolgt bestandsbezogen mit zwei Vollgeschossen für die Vorburg bzw. vier Vollgeschossen für die Burg. Um das Hochbaukonzept für den Neubau zu sichern, werden zwei bzw. drei Vollgeschosse festgesetzt. Da der Neubau auf niedrigerem Geländeniveau steht als die Burg und die Vorburg, unterschreiten die zwei bzw. drei Vollgeschosse des Neubaus die denkmalgeschützten Bestandsgebäude, wodurch deren dominierende Wirkung gesichert wird.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das bestehende Gebäude der Vorburg sowie für den Neubau wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da diese Gebäude länger als 50 Meter sind, ansonsten jedoch der offenen Bauweise entsprechen. Für die Burg wird die offene Bauweise bestandsbezogen festgesetzt, um ihre solitäre Wirkung zu unterstreichen.

Für den Neubau wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze festgelegt. Anhand des städtebaulichen Konzeptes wird somit ein Baufeld vorgegeben, in dem die Bebauung errichtet werden muss. Die Baugrenze ist bewusst so gesetzt, dass für das Bauantragsverfahren noch gewisse Verschiebemöglichkeiten des Baukörpers erhalten bleiben.

Textlich wird festgesetzt, dass Terrassen diese Baugrenzen und Baulinien bis zu einem Maß von 3,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgelegt wurde, dass es sich bei solchen Anlagen nicht um Nebenanlagen handelt, die außerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig sind.

Zudem wird textlich festgesetzt, dass Bauteile wie z.B. Dachvorsprünge oder Eingangsüberdachungen die Baugrenzen und Baulinien um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, da

sie von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind. Dadurch werden die erforderlichen Gestaltungsspielräume für die Hochbauten eröffnet.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für die Bestandsgebäude durch Baulinien, um die denkmalgerechte Baustruktur auf dem Klinikgelände zu sichern.

7.1.4 Stellplätze, Carports und Garagen / Nebenanlagen

Da das städtebauliche Konzept eine autofreie Anlage vorsieht und die weitere Nutzung des Rondells als Stellplatzfläche vermieden werden soll, sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Die Festsetzung, wonach Garagen und Carports ausgeschlossen werden, dient der Sicherung eines qualitätvollen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage.

Kinderspielplätze sind in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig, um das Nutzungskonzept des Klinikbetreibers zu ermöglichen.

7.1.5 Erschließung

Um eine geordnete Erschließung des Grundstückes zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Einfahrtsbereich an der Paffrather Straße westlich der Vorburg festgesetzt. Die Zufahrt über die Vorburg bleibt weiterhin erhalten.

7.1.6 Passive Schallschutzmaßnahmen

Um eine abriegelnde Wirkung zu verhindern und so das städtebauliche Konzept des Entwurfes zu wahren, ist die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Paffrather Straße nicht möglich.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird auf Grundlage eines Gutachtens [2] im Bereich der festgesetzten Baugrenzen der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche I und II brauchen nicht festgesetzt zu werden, da bereits die Vorgaben der aktuellen Wärmeschutzverordnung eine entsprechende Dämmung der Gebäude, die auch den Schallschutz gewährleistet, sichern.

Bis auf den in der Planzeichnung markierten Bereich A bis B ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen der Einbau entsprechend ausgelegter, fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen, sofern dort Schlafräume angeordnet werden. Dies ist notwendig, um auch während der Nachtzeiten gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Um die für die Hochbauplanung notwendigen Gestaltungsspielräume zu eröffnen, kann eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an den einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

7.1.7 Ausschluss von Kellern im Bereich des Neubaus

Im Gebiet des Bebauungsplanes bestehen hohe Grundwasserstände. Durch den Ausschluss von Kellerräumen können negative Wirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

7.1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bäume und Baumgruppen, deren Erhalt notwendig ist, um das parkartige Ensemble des Hauses Blegge zu sichern. Die historische Baumallee ist als Element der barocken Parkanlage von denkmalpflegerischer Bedeutung. Aus diesem Grund wird der dauerhafte Erhalt und gleichartige Ersatz bei Abgang der in der Planzeichnung dargestellten Bäume festgesetzt. Klarstellend wird als Hinweis auf der Planzeichnung eingefügt, welche Pflanzqualitäten bei einer möglichen Ersatzpflanzung zu berücksichtigen sind.

Um die Ensemble-Wirkung der Planung zu sichern, wird textlich festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Haus Blegge, insb. bestehend aus dem Hauptgebäude und der Vorburg unterliegt dem Denkmalschutz. Es ist mit der Nummer BAU072 in die Denkmalliste der Stadt Bergisch Gladbach eingetragen. Das Denkmal umfasst die zweiteilige spätbarocke Wasserburg, die in der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts als ehemaliger Rittersitz entstanden ist. Die beiden Teile der Wasserburg sind zum einen das Herrenhaus und zum anderen die Vorburg. Das Herrenhaus ist als dreiflügelige Anlage auf hohem Sockelgeschoss mit zwei flankierenden Türmen mit Schweifhauben ausgeführt. Der Eingangsbereich besteht aus einem Hausteinportal mit einer alten Holztür und Oberlicht. Das Herrenhaus verfügt über Segmentbogenfenster in regelmäßiger Anordnung mit Hausteingewänden sowie über ein Mansarddach. Zum Haus gehört zudem ein kleiner Ehrenhof, der von einem zierlichen Barockgitter eingefasst ist. Im Innern bestehen zeitgenössische Treppenanlagen und Türen. Die Vorburg diente mit seiner rundbogigen Tordurchfahrt als Wirtschaftsgebäude und Remise. Sie ist heute stark purifiziert.

2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus. Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu berücksichtigen.

7.3 Hinweise

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden durch verschiedene Träger öffentlicher Belange Hinweise gegeben, die sich auf das Vorhandensein von Kampfmitteln und archäologischen Bodendenkmalen beziehen.

Aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung müssen DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke beim Plangeber zur Einsicht bereitgehalten werden.

8 Ver- und Entsorgung

Der regionale Versorgungsträger, die Rheinische Netzgesellschaft (RNG) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung mit Gas, Wasser und Strom kann aus den vorhandenen Anlagen in der Paffrather Straße erfolgen. Die 10 kV-Leitung zur Trafostation im Bereich der Vorburg wird bei der Planung berücksichtigt.

Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation in der Paffrather Straße zugeleitet.

Eine Niederschlagsversickerung scheidet in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde aufgrund hoher Grundwasserstände aus. Stattdessen wird ein vorhandener Niederschlagswasserkanal, der u.a. als Überlauf für den Burggraben dient, in einem Teilabschnitt ggfs. als Stauraumkanal neu ausgebildet und aus dem Bereich des Baufeldes für den Neubau verlegt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (insb. Dachwasser) des Neubaus wird ggfs. im Stauraumkanal gedrosselt und dann der vorhandenen, natürlichen Vorflut im westlichen bzw. südlichen Teil des Plangebietes zugeleitet. Das Weitere wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde festgelegt.

9 Planverwirklichung / Kosten

Für die Stadt Bergisch Gladbach fallen keine durch die Planung bedingten Kosten an. Diese Kosten werden vom Deutschen Orden übernommen.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Der Deutsche Orden erhält für das Grundstück ein Erbbaurecht vom Eigentümer, den Missionsschwestern vom Heiligsten Herzen Jesu von Hiltrup.

10 Umweltbelange

Da der Bebauungsplan Nr. 1482 auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung, einem gesonderten Umweltbericht, einem Monitoring, einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Nichtsdestotrotz wird wie folgt mit den umweltrelevanten Belangen umgegangen:

<u>Artenschutz</u>

Eine Artenschutzprüfung Stufe I wurde durchgeführt. In dieser wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen möglich ist.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden keine Bäume mit Höhlen gefällt. Temporäre Wirkfaktoren treten nur während der Bauphase auf. Da das gesamte Klinikgelände bereits heute von Patienten genutzt wird, sind weitere anlagebedingte Auswirkungen nicht erkennbar.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen wird im Artenschutzgutachten und ergänzend in der Stellungnahme des Rheinisch- Bergischen Kreises im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf die folgenden Maßnahmen verwiesen:

1. Baufeldräumung: Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von brütenden Vogelarten ist die Entfernung aller Gehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) in den Monaten Oktober bis Februar (01.10 bis 28.02) durchzuführen (siehe § 64 (1) Nr. 2 LG NRW).

2. Keine nächtlichen Arbeiten: Um jagende oder durchfliegende Fledermausarten sowie Eulen nicht zu stören, sollten die Bauarbeiten generell am Tage außerhalb der Abend- und Nachtstunden durchgeführt werden.

3. Bei einer notwendig werdenden Entfernung von Vogelhäuschen sind diese vor Maßnahmenbeginn, außerhalb der Brutzeit, fachgerecht sowie in die nähere Umgebung umzusetzen.

4. Minimierung von Emissionen: Lärm-, Licht- und Schallemissionen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach oben hin strahlende Lampen sind zum Schutz von Zugvögeln untersagt.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Umsetzung des Vorhabens kein Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG ein.

Sofern sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellen sollte, dass weitere Bäume beseitigt werden müssen, ist das Artenschutzgutachten diesbezüglich zu ergänzen.

Schutzgut Landschaft

Durch die Planung sind keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW betroffen.

Da durch die Planung der Großteil der bestehenden Bäume und Vegetationsflächen erhalten bleiben bzw. keine langfristigen nachteiligen Auswirkungen erfahren, ist keine erhebliche Beeinflussung dieser Umweltschutzgüter zu erwarten.

Schutzgut Boden und Wasser

Im Rahmen des Planverfahrens konnte durch eine gutachterliche Betrachtung die negative Auswirkung der Planung auf Höhe und Bewegung des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Das Lärmgutachten gibt für Teile des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen vor, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Burg und die Vorburg stehen unter Denkmalschutz und werden im Zuge der Realisierung erhalten bzw. im Inneren denkmalgerecht umgebaut. Die Reste der barocken Parkanlage bleiben ebenfalls weitestgehend erhalten.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Zusammenfassung

Die geplanten Baumaßnahmen haben eine geringfügige Mehrbelastung der Umweltparameter Flora/ Fauna, Boden/ Wasser, Klima/ Luft, Orts- und Siedlungsbild sowie Denk-

malschutz zur Folge. Abschließend ist daher festzustellen, dass aufgrund der relativ geringen Größe des geplanten Neubaus im Verhältnis zur Größe der Parkanlage (ca. 850 qm zu ca. 36.000 qm) die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter voraussichtlich keinen erheblichen und langfristig nachteiligen Auswirkungen führen werden.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 03.09.2012

gez.

Stephan Schmickler
Stadtbaurat