# Stadt Bergisch Gladbach

**Begründung**

# Bebauungsplan Nr. 2331
# – Dorfplatz Heidkamp – Teilaufhebung

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

**Teil I Städtebauliche Begründung ..... 4**

1 Anlass und Ziel der Planung ..... 4

2 Bestand ..... 5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich ..... 5
2.2 Baustruktur und Nutzung ..... 5
2.3 Freiflächen ..... 5
2.4 Äußere Erschließung ..... 5

3 Bindungen aus übergeordneten Planungen und Konzepten ..... 6
3.1 Regionalplan ..... 6
3.2 Flächennutzungsplan ..... 6

4 Bindungen aus Planungen der Stadt Bergisch Gladbach ..... 6
4.1 Bebauungspläne im Umfeld ..... 6
4.2 Bebauungspläne im räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung ..... 6

5 Verfahren ..... 6

6 Städtebauliche Situation / Bestand ..... 7
6.1 Siedlungsstruktur ..... 7
6.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr ..... 7
6.3 Denkmalschutz ..... 8
6.4 Ver- und Entsorgung ..... 8

7 Allgemeine Planungsziele ..... 8

8 Festsetzungen des Bebauungsplans 2331 – Dorfplatz Heidkamp – ..... 8

9 Planungsrecht nach erfolgter Teilaufhebung ..... 9

**Teil 2 Umweltbericht ..... 10**

1 Einleitung ..... 10

2 Plangebiet/Aufgabenstellung ..... 10

3 Vorhabensbeschreibung ..... 10

4 Planrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele ..... 10
3.1 Regionalplan ..... 10
3.2 Flächennutzungsplan ..... 10
3.3 Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp ..... 11
3.4 Landschaftsschutz ..... 11
3.5 FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) ..... 11
3.6 Wasserschutz ..... 11
3.7 Forst ..... 11
3.8 Freiraumkonzept ..... 11

5 Bestandsaufnahme des betroffenen Umweltzustandes ..... 11
4.1 Geologie/Boden ..... 11
4.2 Altlasten ..... 11
4.3 Relief ..... 12
4.4 Wasser/Grundwasser ..... 12
4.5 Pflanzen und Tiere/Artenschutz ..... 12
4.6 Klima ..... 13
4.7 Immissionen ..... 13

4.8 Ortsbild/Erholung ..... 16
4.9 Denkmalschutz ..... 16

5. Planungsalternativen ..... 16

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ..... 16
6.2 bei Nichtdurchführung der Planung ..... 18

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes ..... 18

8. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ..... 18

9. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs ..... 19

10. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ..... 19

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 19

12. Zusätzliche Angaben ..... 19

# Teil I Städtebauliche Begründung

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsbetrieb (SEB) der Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, das Grundstück Bensberger Straße 133, Standort der früheren Volks- und Grundschule Heidkamp, zu verkaufen. Der potenzielle Käufer plant, das vorläufig unter Denkmalschutz gestellte Schulgebäude in seinem Bestand zu erhalten und in Anlehnung an dessen ursprüngliches Erscheinungsbild zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu sanieren. Der Nutzungsschwerpunkt des Gebäudes soll aufrecht erhalten werden und das Gebäude weiterhin überwiegend mit sozialen Nutzungen belegt werden.

Bestehendes Planungsrecht

Der im Jahr 1892 errichtete und in den Jahren 1922/1923 um einen Querbau erweiterte Schulbau wurde durch die Bebauungspläne Nr. 2349 Teil 1 – Feldstraße – (Rechtskraft: 1979) und Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – (Rechtskraft 1994) überplant. Der Bebauungsplan Nr. 2349 Teil 1 wurde aufgestellt, um den Neubau des angrenzenden heutigen Berufskollegs Kaufmännische Schulen (im Folgenden Kaufmännische Berufsschule genannt) planungsrechtlich zu ermöglichen. Für den Bereich der alten Volks- und Grundschule Heidkamp sah der Bebauungsplan Nr. 2349 Teil 1 eine Überbauung der Bensberger Straße vor. Mit diesem Brückenschlag sollte eine bauliche Verbindung zwischen der alten Schule Heidkamp und dem gegenüberliegenden Berufskolleg Bergisch Gladbach (im Folgenden Gewerbliche Berufsschule genannt) hergestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – wurde diese städtebauliche Idee der Überbauung der Bensberger Straße zurückgenommen und die Bebaubarkeit des Grundstücks Bensberger Straße 133 auf den Gebäudebestand beschränkt. Unverändert geblieben ist – in Übereinstimmung mit der Darstellung des städtischen Flächennutzungsplans – die schulische Zweckbindung. Die beabsichtigte zukünftige soziale Nutzung des Grundstücks sowie eine mögliche ergänzende gewerbliche und Wohnnutzung bedarf der Änderung des Planungsrechts.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entlassung der früheren Schule Heidkamp aus der schulischen Zweckbindung. Der Bebauungsplan Nr. 2331 ist im Bereich des Grundstücks der früheren Schule für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr erforderlich (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)). Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Schulgrundstück (wie z.B. Nutzungsänderungen, An- und Neubauten) planungsrechtlich nach den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einpasst und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB).

# 2 Bestand

## 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heidkamp an der Bensberger Straße (L 288). Die Bensberger Straße verbindet als Hauptverkehrsstraße die Stadtmitte von Bergisch Gladbach mit dem Stadtteil Bensberg. Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst, der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend, das alte Schulgebäude einschließlich der Parkplätze und Zufahrten.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Bensberger Straße im Westen,
- die Oberheidkamper Straße mit dem „Dorfplatz Heidkamp“ und einer zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsbebauung im Süden,
- die Kaufmännische Berufsschule im Osten und
- die Gewerbliche Berufsschule sowie das Ausbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft im Norden.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 3.200 $m^2$.

## 2.2 Baustruktur und Nutzung

Der Gebäudebestand des Plangebietes beschränkt sich auf das dreigeschossige, im Jahr 1892 errichtete und in den Jahren 1922/23 um einen Querbau erweiterte Gebäude der früheren Grund- und Volksschule Heidkamp (im Folgenden Volksschule Heidkamp genannt). Die Außenanlagen des Grundstücks Bensberger Straße 133 werden überwiegend für Parkplätze und Zufahrten in Anspruch genommen. Auf der Rückseite der früheren Schule verläuft ein Gehweg, der einen Zugang zu den rückwärtigen Eingängen der alten Schule schafft und eine Verbindung zwischen dem benachbarten Berufskolleg Kaufmännische Schulen und der Oberheidkamper Straße herstellt.

Städtebaulich ist die ehemalige Volksschule Heidkamp in den Gebäudekomplex der kaufmännischen und der gewerblichen Berufsschulen eingebunden. Das dreigeschossige verputzte Schulgebäude prägt mit seinem linearen Baukörper, dem heute als Parkplatz genutzten früheren Schulhof und sieben Linden den städtischen Raum der Ortsmitte von Heidkamp. Der frühere Schulhof weitet den öffentlichen Raum gegenüber dem in den 90er Jahren angelegten „Dorfplatz Heidkamp“ zu einem platzartigen Raum auf. Charakteristisch für die ehemalige Schule ist die rote Fassade, die allerdings nicht mehr den ursprünglichen Zustand aus dem Jahr 1892 als Backsteinfassade aufweist, sondern nachträglich verputzt wurde.

## 2.3 Freiflächen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch die geteerten Stellplatzflächen und das Schulgebäude versiegelt. Der Freiflächenanteil beschränkt sich auf sieben alte Linden an der Grenze zum Grundstück Bensberger Straße 135 und entlang der Bensberger Straße.

## 2.4 Äußere Erschließung

Die ehemalige Volksschule Heidkamp ist verkehrlich sowohl mit dem PKW als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Die dem Grundstück gegenüberliegende Bushaltestelle „Heidkamp Schule“ wird im regelmäßigen Takt – mit verkürzten Taktabständen während der Schulzeiten der Berufsschulen – von zwei Stadtbuslinien (227 und

400) angefahren. Die Buslinien dienen insbesondere der Verbindung der Stadtmitte von Bergisch Gladbach mit dem Stadtteil Bensberg sowie dem Schülerverkehr der beiden Berufsschulen.

# 3 Bindungen aus übergeordneten Planungen und Konzepten

## 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln – Teilabschnitt Köln – weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, auf den sich die Siedlungsentwicklung der Stadt Bergisch Gladbach konzentrieren soll. Der Regionalplan ist angesichts der mit dem Planverfahren verbundenen städtebaulichen Zielvorstellungen (primär die Entlassung des Plangebiets aus der schulischen Zweckbindung) und der daraus resultierenden lediglich örtlichen Bedeutung der Planung nicht relevant. Die Einholung einer Bestätigung der Bezirksregierung Köln, dass die Planung gemäß § 24 Landesplanungsgesetz NRW den Zielen der Raumordnung angepasst ist, ist daher nicht erforderlich.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach aus dem Jahr 1975 stellt den Bereich der Teilaufhebung als Gemeinbedarfsfläche mit einer Bindung für schulische Zwecke dar. Unabhängig von der zukünftig auf dem Grundstück Bensberger Straße 133 ausgeübten Nutzung entfällt die Notwendigkeit, die Darstellung des FNP für das Plangebiet zu ändern. Bebauungspläne sind aus dem FNP als vorbereitender Bauleitplan zu entwickeln. Für Aufhebungsverfahren von Bebauungsplänen besteht keine Erforderlichkeit, die Darstellung des FNP zu ändern.

# 4 Bindungen aus Planungen der Stadt Bergisch Gladbach

## 4.1 Bebauungspläne im Umfeld

Im unmittelbaren Plangebietsumfeld existieren zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne, die über ihre Festsetzungen indirekt die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Bensberger Straße 133 beeinflussen. Der Bebauungsplan Nr. 2349 Teil 1 – Feldstraße –, der das östlich an das Plangebiet angrenzende Areal der Kaufmännischen Berufsschule abdeckt, begrenzt die Gebäude auf zwei bzw. vier Vollgeschosse. Der Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – bleibt nach Abschluss des Teilaufhebungsverfahren im übrigen Geltungsbereich rechtskräftig. Der Bebauungsplan begrenzt die den Platz räumlich fassenden Gebäude am „Dorfplatz Heidkamp“ auf zwei Vollgeschosse.

## 4.2 Bebauungspläne im räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung

Die Teilaufhebung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp. Der Bebauungsplan Nr. 2349 Teil 1 wurde im Jahr 1994 im Bereich der früheren Volksschule Heidkamp aufgehoben.

# 5 Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – wird im Normalverfahren durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren umfasst die gesetzlich vorgesehene

zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB). Die Teilaufhebung enthält gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung.

Die für das Grundstück der ehemaligen Volksschule von Seiten der Stadt ursprünglich formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen – die Unterbringung von sozialen Nutzungen in den Räumlichkeiten der Schule, der Schutz der alten Linden und die Sicherung der informellen Fußwegeverbindung zur benachbarten Kaufmännischen Berufsschule – sollten zunächst durch ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren umgesetzt werden. Am 10.12.2014 fasste der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss den Beschluss, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – einzuleiten. Mit Beschluss des selben Ausschusses vom 24.09.2015 wurde das Änderungsverfahren eingestellt, da Teile der verfolgten städtebaulichen Ziele privatrechtlich geregelt werden sollen, die Erhaltung des früheren Schulgebäudes durch die vorläufige Unterschutzstellung als Denkmal gesichert ist und durch eine Aufhebung des qualifizierten Bebauungsplans auf der Grundlage des § 34 BauGB eine größere Flexibilität der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten für die frühere Schule besteht.

Der Planungsausschuss fasste folglich am 24.09.2015 den Beschluss, für den Geltungsbereich der früheren Volksschule ein Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 einzuleiten und beauftragte die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Öffentlichkeit wurde anschließend im Zeitraum vom 28.09. bis zum 23.10.2015 per Aushang über die Planungen informiert. Parallel zur Beteiligung der Bürger forderte die Verwaltung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme auf. Von Seiten der beteiligten Behörden wurden lediglich vom Rheinisch-Bergischen Kreis planungsrelevante Inhalte vorgetragen.

# 6 Städtebauliche Situation / Bestand

## 6.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet der Teilaufhebung beschränkt sich auf das ca. 3.200 $m^2$ große Grundstück Bensberger Straße 133. Das einzige Gebäude im Plangebiet ist die im Jahr 1892 errichtete, in den Jahren 1922/23 um einen seitlichen Trakt ergänzte frühere Volks- und Grundschule Heidkamp. Die Außenanlagen sind als Erschließungsflächen angelegt. Der Grünbestand beschränkt sich auf sieben ältere Linden.

## 6.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die frühere Volksschule Heidkamp wird aktuell über die Bensberger Straße (L 288) erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über das Nachbargrundstück der Kreishandwerkerschaft, Bensberger Straße 135.

Die Stellplätze für die Nutzer des Schulgebäudes sind in einreihigen Parktaschen in Queraufstellung ebenerdig vor und neben dem Gebäude angeordnet. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nimmt nahezu die vollständigen Außenanlagen ein.

Die frühere Volksschule ist mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs gut erreichbar. Die dem Grundstück gegenüberliegende Bushaltestelle „Heidkamp Schule“ wird zur Zeit im regelmäßigen Takt – mit verkürzten Taktabständen während der Schulzeiten der Berufsschulen – von den Buslinien 400 und 227 angefahren. Die Buslinien verbinden insbesondere die Stadtmitte von Bergisch Gladbach mit dem Stadtteil Bensberg. Sie werden zu

Stoßzeiten vor allem von den Schülern der Kaufmännischen und Gewerblichen Berufsschulen genutzt.

### 6.3 Denkmalschutz

Das frühere Schulgebäude steht seit dem 03.08.2015 vorläufig unter Denkmalschutz. Es ist vorgesehen, das Gebäude zeitnah in die städtische Denkmalliste einzutragen. Mit der Eintragung des Gebäudes gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW. Im Vordergrund des Denkmalschutzgesetzes steht die denkmalgerechte Erhaltung des Schulgebäudes. Bauliche Änderungen, Umbauten, Teilabrisse und Erweiterungen sind nur zulässig, wenn sie mit den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen im Einklang gebracht werden können. Das Denkmalschutzgesetz NRW grenzt somit die weiten Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile) stark ein.

### 6.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach erfolgter Teilaufhebung weiterhin über einen Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal.

## 7 Allgemeine Planungsziele

Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – Teilaufhebung sind:

- die Entlassung der früheren Volks- und Grundschule Heidkamp aus der schulischen Zweckbindung und
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Gebäudes prioritär für soziale, darüber hinaus für kulturelle Einrichtungen, Verwaltung, Wohnungen und kleinere gewerbliche Einheiten.

## 8 Festsetzungen des Bebauungsplans 2331 – Dorfplatz Heidkamp –

Die derzeitige planungsrechtliche Situation im Plangebiet ist gekennzeichnet durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp. Der Bebauungsplan trifft als qualifizierter Bebauungsplan im Bereich der früheren Schule Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft. Darüber hinaus sind auf dem Schulgrundstück passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Untergrund ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

*Art der baulichen Nutzung*

Der Bebauungsplan Nr. 2331 setzt die Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück der früheren Volksschule in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des angrenzenden, für die Kaufmännische Berufsschule geltenden Bebauungsplan Nr. 2349 Teil 1 – Feldstraße – als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

*Maß der baulichen Nutzung*

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sind auf dem ehemaligen Schulgrundstück drei Vollgeschosse auf einer Grundfläche von max. 0,6 und einer Geschossfläche von max.

1,2 planungsrechtlich zulässig. Die Grundfläche von 0,6 entspricht dem Bebauungsanteil im übrigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2331 südlich der Oberheidkamper Straße in dem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich.

*Überbaubare Grundstücksfläche*

Der Bebauungsplan Nr. 2331 setzt eine überbaubare Grundstücksfläche in enger Umgrenzung des früheren Schulgebäudes fest. Die Vergrößerung des Grundrisses der früheren Schule ist nach diesen Festsetzungen nur in geringem Maße möglich.

*Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft*

Auf dem ehemaligen Schulgrundstück stehen entlang der Bensberger Straße, der Oberheidkamper Straße und entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Bensberger Straße 135 sieben mehr als 60 Jahre alte Krimlinden, die eine wichtige stadträumliche Funktion besitzen und durch den Bebauungsplan in ihrem Erhalt geschützt sind.

*Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen*

Der Bebauungsplan Nr. 2331 verpflichtet aufgrund der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Bensberger Straße den Bauherren, an den der Bensberger Straße zugewandten Gebäudefassaden bestimmte Luftschalldämmwerte für Außenbauteile zu verwenden. Ein Pflicht zum nachträglichen Einbau besonders schallgedämmter Bauteile besteht für Eigentümer von Bestandsgebäuden in der Regel jedoch nicht.

# 9 Planungsrecht nach erfolgter Teilaufhebung

Nach Abschluss des vorliegenden Bauleitplanverfahrens und der Rechtskraft der Teilaufhebung sind Vorhaben planungsrechtlich auf dem Grundstück der ehemaligen Volksschule zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Neben den planungsrechtlichen Bestimmungen müssen für Bauvorhaben auf dem früheren Schulgrundstück nach der vorläufigen Unterschutzstellung des ehemaligen Schulgebäudes als Denkmal zukünftig zusätzlich die Regelungen des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes eingehalten werden. Damit können auf dem Schulgrundstück auch nach erfolgter Rechtskraft der Teilaufhebung die Zulässigkeitsspielräume des § 34 BauGB nicht vollständig ausgeschöpft werden. So sind durch das Denkmalschutzgesetz NRW u.a. der Abriss des Schulgebäudes und der Ersatz durch einen Neubau ausgeschlossen. Die genaue Bestimmung der Bebaubarkeit des Grundstücks Bensberger Straße 133 nach § 34 BauGB ist jeweils im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

# Teil 2 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.

## 2 Plangebiet/Aufgabenstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – liegt im namensgebenden Stadtteil Heidkamp und erstreckt sich östlich entlang der Bensberger Straße. Der nördliche, ca. 3.200 m² große Teilbereich, der das Grundstück Bensberger Straße 133 mit der ehemaligen Volksschule erfasst, soll nun aufgehoben werden. Der vorliegende Umweltbericht erfasst die vorhandene Situation der Umweltgüter und bewertet die Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans.

## 3 Vorhabenbeschreibung

Sowohl der städtische Flächennutzungsplan als auch der seit dem Jahr 1994 rechtskräftige Bebauungsplan sehen für das Grundstück Bensberger Straße 133 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule vor. Heute sind verschiedene soziale Einrichtungen Mieter des Gebäudes. Ein neuer Investor beabsichtigt die Ausweitung dieser Vermietungen, was der Beschränkung des Bebauungsplans auf schulische Einrichtungen widerspricht. Um das Vorhaben zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – für den Teilbereich des früheren Schulgrundstücks aufgehoben werden. Nach Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück im Geltungsbereich der Teilaufhebung werden durch die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW stark eingeschränkt, die seit der vorläufigen Unterschutzstellung des alten Schulgebäudes als Denkmal zusätzlich zum Planungsrecht für bauliche Änderungen, Umbauten und Erweiterungen zu beachten sind.

## 4 Planrelevante Vorgaben und Umweltschutzziele

### 3.1 Regionalplan

Zu den Vorgaben des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Köln, für den Geltungsbereich der Teilaufhebung s. Teil 1 – Städtebauliche Begründung, Kap. 3.1.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule dar.

### 3.3 Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp –

Der für das Plangebiet maßgebliche seit dem Jahr 1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – setzt für das Grundstück Bensberger Straße 133 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 beschränkt. Auf dem früheren Schulhof sind 10 Bäume als zu erhaltend festgesetzt, von denen mittlerweile 3 kranke Linden gefällt wurden. Das gesamte Plangebiet ist als Fläche gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

### 3.4 Landschaftsschutz

Für das Plangebiet besteht kein Landschaftsschutz.

### 3.5 Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Lebensräume bzw. keine Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU.

### 3.6 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### 3.7 Forst

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

### 3.8 Freiraumkonzept

Das vom Ausschuss für Stadtentwicklung, demographischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann im Jahr 2011 beschlossene Freiraumkonzept verzeichnet das Plangebiet unter der Rubrik „Freiraumfunktionen und Entwicklungsziele“ als Gebiet zur Minderung der Lärmbelastung. In der zum Freiraumkonzept erarbeiteten Klimaanalyse werden die Schulhöfe der benachbarten Kaufmännischen und Gewerblichen Berufsschulen zusammengenommen als Freiräume > 1 ha mit Bedeutung für die Luftqualität ausgewiesen.

## 5 Bestandsaufnahme des betroffenen Umweltzustandes

### 4.1 Geologie/Boden

Als Bodentyp ist im gesamten Plangebiet eine Braunerde zu finden, die sich aus Sandstein gebildet hat. Dieser lehmige Sandboden besitzt kein Grundwasser und zählt auch nicht zu den schutzwürdigen Böden. Durch die bauliche Nutzung und die derzeitige Versiegelung ist dieser Boden wahrscheinlich nicht mehr unverändert vorzufinden.

### 4.2 Altlasten

Im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren wurden im gesamten Bereich des Bebauungsplans Bodenuntersuchungen durchgeführt. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens aus dem Jahre 1991 fand sich im Bereich des ehemaligen Schulhofes zunächst eine auffällige Bodenluftkonzentration, die jedoch durch eine weitere kleinräumige Untersuchung im Jahr

1992 nicht bestätigt werden konnte. Der Bebauungsplan Nr. 2331 enthält für das Grundstück Bensberger Straße 133 eine Kennzeichnung als „erheblich belastet“ sowie Hinweise über die ebenfalls im gesamten Bebauungsplanbereich vorgefundenen Schwermetallwerte in den oberen Bodenhorizonten. Ein schmaler Bereich entlang der Bensberger Straße ist in der Bensberger Lagerstättenkarte erfasst. Diese Lagerstätte reicht weit nach Westen bis zur Firma Zanders und bis zum Refrather Weg.

## 4.3 Relief

Das Plangebiet befindet sich auf 101,50 m über Normalhöhennull (NHN) und weist so gut wie kein Gefälle auf.

## 4.4 Wasser / Grundwasser

Offene Wasserflächen und Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der anstehende Boden im Satzungsgebiet besitzt weder Stauwasser- noch Grundwassereinfluss. Das gesamte Plangebiet ist an die Schmutz- und Regenwasser-Kanalisation angeschlossen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann das Niederschlagswasser nicht versickern.

## 4.5 Pflanzen und Tiere / Artenschutz

Das Plangebiet ist mit dem Gebäude der ehemaligen Volksschule und dem angrenzenden Schulhof, der heute als Parkplatz genutzt wird, anthropogen überprägt. Vegetationsflächen befinden an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie hinter dem Schulgebäude, die mit Ziersträuchern bepflanzt wurden. Der Baumbestand besteht aus sieben etwa 60 Jahre alten Linden in recht engen Baumscheiben sowie zwei Birken unmittelbar am Zaum zum straßenbegleitenden Gehweg der Oberheidkamper Straße. Bei den durch die Verwaltung durchgeführten Ortsbegehungen gab es keinen Hinweis auf besonders schützenswerte Tierarten.

**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Eine Vorprüfung der planungsrelevanten Arten in NRW wurde für die im Plangebiet vorkommenden Lebensräume *Gebäude und Kleingehölze/Bäume* durchgeführt. Diese Stufe der artenschutzrechtlichen Prüfung erbrachte keine direkten Hinweise auf das Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten. Nach der Auswertung der Messtischblattabfrage des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW (LANUV) für das Blatt Köln-Mülheim, Planquadrant 2, könnten zwar eine Fledermausart und 14 Vogelarten ihr Vorkommen in diesen Lebensraumtypen haben, doch fehlt für fast alle der genannten Arten die spezielle Lebensraumausstattung, wie ausgedehnte Wälder, Altbäume mit Höhlen oder offene Gewässer. Auch die Größe des Plangebietes ist für die Habitatansprüche der genannten Tierarten in der Regel nicht ausreichend.

Hinweise auf geschützte Tierarten im Plangebiet liegen nicht vor. Brutvorkommen können aber für die meisten der genannten Tierarten ausgeschlossen werden. Höhlenbewohnende Vogel- oder Fledermausarten könnten die alten Linden oder Nischen am Gebäude nutzen. Diese Bereiche werden nicht überplant bzw. sollen erhalten bleiben. Für die im Messtischblatt aufgeführten Fledermaus- und Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand verschlechtert.

## 4.6 Klima

Klimatisch betrachtet zählt das Plangebiet zur Paffrath-Altenrather Heideterrasse und damit zu den klimatisch am meisten begünstigten Lagen im Stadtgebiet. Die mittlere Jahresschwankung der Temperatur beträgt 16°C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 800 mm.

## 4.7 Immissionen

### 4.7.1 Beurteilung der Schallimmissionen

Auf das Untersuchungsgebiet wirken Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. Die Ergebnisse der Berechnungen zur Umgebungslärmrichtlinie zeigen, dass im Untersuchungsgebiet i.S. der geltenden Rechtsvorschrift wesentliche Belastungen vorliegen.

Methodik

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der Bensberger Straße und der Oberheidkamper Straße vorbelastet. Die Berechnungen der aktuellen Lärmbelastung wurden anhand eines eigens hierfür entwickelten Programms (LIMA) durchgeführt. Hierzu wurde ein digitales Modell des Untersuchungsgebietes und der näheren Umgebung erstellt. Dieses Berechnungsmodell enthält:

- Hindernisse (Gebäude) mit Angaben zu deren Höhen, Grundrissen und genauer Lage,
- Geländedaten (Höhenlinien) und
- Emittenten (Öffentlicher Straßenverkehr).

Entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) werden Straßen mit einem Regelquerschnitt >= 7,5 m in zwei Fahrstreifen aufgeteilt. Der Emittentenart Öffentlicher Straßenverkehr werden die wiederum mit Hilfe des Lärmberechnungsprogramms ermittelten Emissionspegel LmE zugeordnet. Anschließend werden mittels einer Ausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung von Schallausbreitungsparametern (Quellenhöhe, Abschirmung durch Hindernisse, Topographie, Reflexion etc.) die zu erwartenden Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht ermittelt.

Zur Berechnung der Emissionspegel für Straßen wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV, Kfz/24 Stunden) benötigt. Zur Ermittlung der Lärmimmissionen der relevanten Straßen wurden die Verkehrsdaten aus dem Verkehrsdatenmodell des Planungsbüros VIA eG für das Jahr 2012 herangezogen.

| Straße | Straßengattung | DTV | maßgebliche Verkehrsstärke Tag/Nacht | Lkw-Anteile in % (P + Lnz + Busse) Tag/Nacht | zulässige Höchstg. (v) km/h |
|---|---|---|---|---|---|
| Bensberger Straße | L | 18000 | 1051/144 | 5,9 / 2,9 | 50 |
| Oberheidkamper Straße | G | 2900 | 174/32 | 3,9 / 2,2 | 30 |
| Ferrenbergstraße | G | 1200 | 72/13 | 3,8 / 1,4 | 30 |
| Feldstraße | G | 1600 | 96/18 | 2,2/ 2,6 | 30 |

*Tab. 1:* Eingangsdaten Verkehrslärm

Die Immissionen werden auf Grundlage des Istzustandes berechnet. Anhand der DTV-Werte und weiterer Parameter (Straßengattung, Art des Fahrbahnbelages, Regelquerschnitt der Straße, Steigung der Straße, erlaubte Höchstgeschwindigkeit für Pkw bzw. Lkw) werden gemäß der RLS-90 die Immissionsberechnungen durchgeführt.

Ergebnisse der Immissionsberechnungen

Die Berechnung der Beurteilungspegel[1] im Untersuchungsgebiet ergibt folgendes Bild:

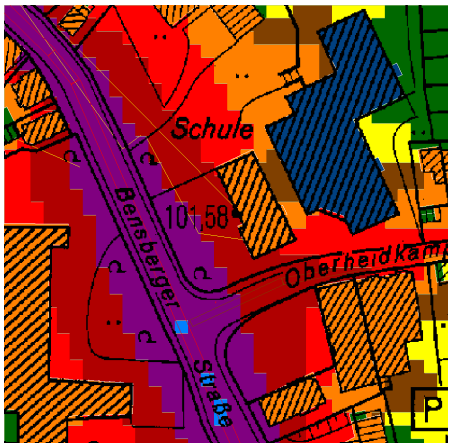


*Abb.1:* Schallimmissionen (tags)

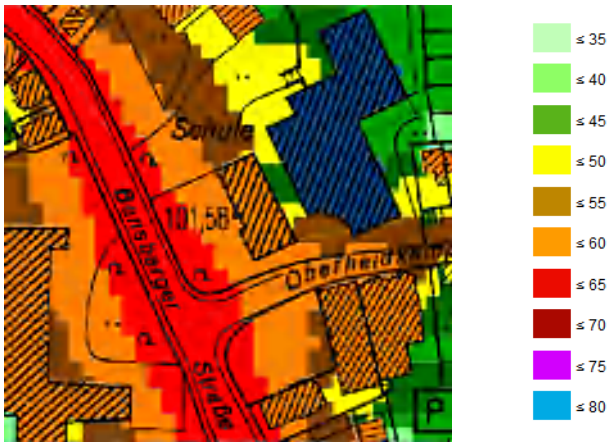


*Abb. 2:* Schallimmissionen (nachts)

Im Plangebiet betragen die Beurteilungspegel tags > 70 dB (A) und nachts > 60 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden damit überschritten.

### 4.7.2 Beurteilung der Luftschadstoffsituation

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der lufthygienischen Situation einer Ballungsrandzone. Der Einfluss der Schadstoffeinträge aus industriellen Anlagen und dem privaten Hausbrand ist deutlich erkennbar und gut vergleichbar mit anderen Randzonen benachbarter Ballungsgebiete. Der Einfluss des Individualverkehrs ist in Abhängigkeit der Verkehrsströme und der Anteile des Schwerlastverkehrs sichtbar und wurde auch mittels durchgeführter Messungen des Rheinisch-Bergischen Kreises und des Landesumweltamtes aus den Jahren 1987 bis 1999 festgestellt. Die Schadstoffkonzentration im Stadtgebiet bzw. an einem bestimmten Immissionsort setzt sich im Wesentlichen aus der großräumigen Hintergrundbelastung (Beitrag weiter entfernter Emittenten wie Industrie, Gewerbe, Verkehr, Hausbrand) und der lokalen Zusatzbelastung aus Verkehr und Hausbrand zusammen.

Methodik

Unter Berücksichtigung der relevanten Parameter wie z.B. Hintergrundbelastung, Verkehrsmengen, Kraftfahrzeugemissionen, Ausbreitungsbedingungen etc. wurde mit dem Luftschadstoff-Screening der Landesanstalt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (LANUV) NRW die Luftschadstoffsituation untersucht. Der Anwendung liegt das Luftschadstoffmodell IMMISem/luft zugrunde. IMMISem/luft berechnet die durch Kraftfahrzeuge erzeugten Emissionen und modelliert die Ausbreitung der Immissionen von Luftschadstoffen. Die Konzentrationen der vor allem verkehrsbedingten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO2) sowie Feinstäube PM10 und PM 2,5 im Bereich des Plangebietes und der Umgebung dürfen gemäß der 39. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) nicht überschritten werden.

Meteorologische Eingangsdaten

Die Ausbreitung von Luftschadstoffen wird auch von den meteorologischen Parametern Windrichtung, Windgeschwindigkeit und dem Turbulenzzustand der Atmosphäre bestimmt.

[1] Die Beurteilungspegel wurden für eine Immissionshöhe von 5 m ermittelt.

Auswertungen der in der Innenstadt Bergisch Gladbachs liegenden Windmessstation 105270 der Fa. Meteomedia aus dem Jahr 2007 ca. 1,5 km nordwestlich des Untersuchungsgebietes zeigen, dass die Verteilung durch die beiden Hauptwindrichtungen Südost und West bestimmt wird. Diese Verteilung ist typisch für die Kölner Bucht und die angrenzenden Bereiche des Bergischen Landes.

Hintergrundbelastung

Der Anteil der Schadstoff-Hintergrundbelastung an der Gesamtbelastung beträgt in innerstädtischen Gebieten bei Stickstoffdioxid etwa 75 %, bei Feinstäuben 50%. Untersuchungen aus dem LANUV-Luftschadstoffscreening sowie im Rahmen früherer Bauleitplanverfahren kommen, wie die folgende Tabelle zeigt, zu ähnlichen Ergebnissen:

| Schadstoff | *Grenzwert (Jahresmittel) (µg/m³)* | Hintergrundbelastung | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Prognose Innenstadt (BP 2433) *(µg/m³)* | Prognose Kölner Straße (BP 5423) *(µg/m³)* | LANUV-Screening Frankenforster Straße (BP 6456) *(µg/m³)* |
| $NO_2$ (Jahresmittel) | *40* | 27,0 | 27 | 27,7 |
| PM 10 (Jahresmittel) | *40* | 19,0 | 21 | 18,9 |

*Tab. 2:* Schadstoff-Hintergrundbelastung an ausgewählten Standorten in Bergisch Gladbach

Zusatz- und Gesamtbelastung

Das LANUV NRW stellt den Gemeinden ein Luftschadstoffscreening für verkehrsbedingte Immissionen zur Verfügung, mit dessen Hilfe die Zusatzbelastung im Plangebiet untersucht wurde. Für den Untersuchungsbereich wurden konservative Ansätze gewählt. Entlang der Bensberger Straße im Abschnitt zwischen den Straßen An der Jüch und Richard-Zanders-Straße liegen die zu erwartenden Luftschadstoffbelastungen bei 45,4 bis 47,9 µg/m³ für $NO_2$ und ca. 25 µg/m³ für Feinstaub PM10. Damit liegt die zu erwartende Konzentration für den Luftschadstoff PM 2,5 mit maximal 17,5 µg/m³ unterhalb des Immissionsgrenzwertes für das Jahresmittel der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung, während der Grenzwert für $NO_2$ überschritten wird.

| Straßenabschnitt | *Grenzwert (Jahresm.) (µg/m³)* | | Vorbelastung (µg/m³) | | Gesamtbelastung (µg/m³) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *PM10* | *$NO_2$* | PM10 | $NO_2$ | PM10 | $NO_2$ |
| Bensberger Straße / An der Jüch / Feldstraße | *40* | *40* | 18,4 | 26.3 | 24.8 | 47.9 |
| Bensberger Straße / Feldstraße / Oberheidkamper Straße | *40* | *40* | 18,4 | 26.3 | 24 | 43.9 |
| Bensberger Straße / Oberheidkamper Straße / Richard-Zander-Straße | *40* | *40* | 18,4 | 26.3 | 25 | 45.4 |

*Tab. 3:* Schadstoff-Hintergrundbelastung gem. Luftschadstoffscreening

Bewertung der Prognose

Die Ergebnisse aus dem Luftschadstoffscreening LANUV NRW liegen auf der sicheren Seite, da die Berechnungen für ungünstige Ausbreitungsbedingungen durchgeführt wurden. Für den Schadstoff PM10 und PM2,5 kann von einer Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte ausgegangen werden. Das Ergebnis der Prognose für den Schadstoff Stickstoffdioxid $NO_2$ zeigt, dass in Straßennähe gemäß 39. BImSchV Überschreitungen der Jahreswerte zu erwarten sind.

### 4.8 Ortsbild / Erholung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe und Lage dem städtischen Siedlungsbereich zuzuordnen. Die alten Linden besitzen prägenden Charakter. Da die Freiflächen zur Bensberger Straße als Parkplätze genutzt werden, besitzt das Plangebiet keine Erholungseinrichtungen.

### 4.9 Denkmalschutz

Das frühere Schulgebäude steht seit dem 03.08.2015 vorläufig unter Denkmalschutz. Es ist vorgesehen, das Gebäude zeitnah in die städtische Denkmalliste einzutragen. Mit der Eintragung des Gebäude gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW.

## 5. Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen – der Aufhebung der schulischen Zweckbindung, der zukünftigen Nutzung des Schulgebäudes primär für soziale Zwecke, untergeordnet auch für gewerbliche und Wohnzwecke – stehen keine Planungsalternativen für die Teilaufhebung zur Verfügung, da die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für lediglich ein einzelnes vergleichsweise kleines Grundstück eine zu geringe Nutzungsflexibilität ermöglichen.

## 6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 6.1 bei Durchführung der Planung

*Wasser / Abwasser*

Bei einem Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist nicht möglich.

*Boden / Altlasten*

Hinsichtlich einer Aufhebung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die beschriebenen Schwermetallkonzentrationen finden sich im gesamten Heidkamper Raum und stellen somit dort keine Besonderheit dar. Bei einer Aufhebung des Bebauungsplans sind keine grundlegende Nutzungsänderungen hin zu sensiblen Nutzungen zu erwarten. Die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und die abfallrechtlichen Bestimmungen zur Behandlung möglichen Aushubes sind auch ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan einzuhalten.

*Pflanzen/Tiere*

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 entfallen zukünftig die Festsetzungen u.a. der Baugrenzen und der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Die Bestimmungen des § 34 BauGB, nach denen auf dem Grundstück Bensberger Straße 133 zukünftig angesichts des städtebaulich heterogenen Umfeld eine großes Spektrum an Kubaturen und Nutzungen möglich sind, werden durch die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW erheblich eingeschränkt, so dass keine wesentlichen baulichen Änderungen zu erwarten sind. Aufgrund des im Denkmalschutzgesetz NRW als Grundgedanke verankerten baulichen Umgebungsschutzes und dem grundsätzlichen Ziel der Erhaltung des architektonischen und städtebaulichen Erscheinungsbildes ist davon auszugehen, dass keine größeren zusätzlichen Gebäude auf dem Grundstück Bensberger Straße 133 errichtet werden. Nach erfolgter Teilaufhebung sind die alten Linden (s. Kap. 4.5, 1. Absatz) nicht mehr planungsrechtlich gesichert. Es ist jedoch beabsichtigt, die Pflicht zur Erhaltung der Linden in den Grundstückskaufvertrag mit aufzunehmen.

Das Plangebiet besitzt derzeit einen geringen ökologischen Wert, allein die alten Bäume sind prägend. Die Aufhebung der Baugrenzen kann dazu führen, dass An- oder Umbauten vorgenommen werden und somit die erhaltenswerten Bäume in Mitleidenschaft gezogen werden. Der Denkmalschutz des Gebäudes verhindert aber wesentliche Veränderungen auf dem Grundstück, so dass davon ausgegangen wird, dass in die Baumstandorte nicht eingegriffen wird.

*Lärm*

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Bensberger Straße einer hohen Lärmimmissionsbelastung ausgesetzt. Der Immissionsschutz des Schulgebäudes oder eventueller Anbauten muss evtl. durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude selbst gewährleistet werden. Ein entsprechendes Schutzniveau ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

*Luft*

Bei einem Heranrücken der Bebauung an die Bensberger Straße oder die Errichtung eines zusätzlichen Gebäuderiegels entlang der Bensberger Straße verschlechtert sich die Belüftung, wodurch sich die verkehrsverursachten Schadstoffkonzentration (z.B. Stickstoffoxide) in der Luft erhöht.

*Ortsbild / Kulturgüter*

Mit der endgültigen Eintragung der ehemaligen Volksschule Heidkamp als Denkmal unterliegt das Objekt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW, insbesondere in Bezug auf Änderungen des Fassaden und die Errichtung von Anbauten. Die Vorschriften des Denkmalschutzes zielen auf eine Konservierung des Schulgebäudes. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass sich das Ortsbild nach erfolgter Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht wesentlich ändert.

**Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

Die folgende Tabelle zeigt als Übersicht, bei welchen Umweltgütern durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

| **Umweltbereich** | **Auswirkungen des Vorhabens** |
|---|---|
| Oberflächenwasser | unerheblich, da nicht direkt betroffen |
| Grundwasser | unerheblich, da heute schon fast vollständig versiegeltes Grundstück |
| Boden | unerheblich, da heute schon fast vollständig versiegeltes Grundstück |
| Altlasten | unerheblich |
| Biotope | unerheblich bei Erhalt der Bäume |
| Artenschutz | eher unerheblich |
| Lärm | Untersuchungsbedarf bei weiterer Bebauung |
| Luft | ggfls. Untersuchungsbedarf bei weiterer Bebauung |
| Geruch | unerheblich |
| Licht | eher unerheblich |
| Klima | unerheblich |
| Ortsbild/Kultur | unerheblich aufgrund des Denkmalschutzes |

*Tab. 4:* Tabellarische Übersicht der Umweltauswirkungen der Planung

## 6.2 bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung würde dazu führen, dass das derzeitige Nutzungsspektrum des Schulgebäudes beibehalten wird, jedoch aufgrund der Zweckbindung für schulische Nutzungen es zukünftig schwer fallen wird, für das Gebäude wirtschaftliche Nutzungen zu finden, mit denen es möglich ist, die absehbar notwendigen Maßnahmen der Sanierung und Renovierung zur Erhaltung der Gebäudesubstanz gegenzufinanzieren. Eine weitere Verschlechterung der Gebäudesubstanz widerspricht den Erhaltungszielen des Denkmalschutzes und würde langfristig im ungünstigen Fall zu einem Gebäudeabriss führen. Mittelfristig bleibt es bei der Nichtdurchführung der Planung aus Sicht des Umweltschutzes beim Status Quo.

# 7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes

Da es sich um ein Aufhebungsverfahren handelt, können keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs festgesetzt werden.

# 8. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Wenn bei der Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. In diesem Falle könnte durch die Aufhebung der Baumstandort-Erhaltungsfestsetzung ein Eingriff entstehen. Allerdings ist beabsichtigt, die Erhaltung der Bäume vertraglich zu sichern, sodass auf eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs verzichtet werden kann.

# 9. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Bei Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 entfallen u.a. die Festlegung von Art und Maß der Bebauung, mögliche An- oder Umbauten werden nach § 34 BauGB beurteilt. Da die Zulässigkeit von Vorhaben durch das Aufhebungsverfahren nicht wesentlich erweitert wird, besteht kein Ausgleichserfordernis.

# 10. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Umweltauswirkungen / -untersuchungen werden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abgehandelt.

# 11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – soll in einem Teilbereich, der nur das Grundstück Bensberger Straße 133 (ehemalige Volksschule) erfasst, aufgehoben werden. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan grenzen die Nutzungsart des Grundstücks auf einen Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ein. Die heutige und zukünftig beabsichtigte Nutzung durch verschiedene soziale Einrichtungen entspricht nicht dieser Bindung. Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Grundstück der früheren Schule nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach wäre eine höhere bauliche Auslastung auf dem Grundstück möglich, als es der jetzige Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen erlaubt. Durch die vorläufige Unterschutzstellung des alten Schulgebäudes unter Denkmalschutz ist dies allerdings nur eingeschränkt möglich.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei den Umweltgütern Luft und Lärm nur dann zu erwarten, wenn das Grundstück Bensberger Straße 133 baulich verdichtet wird. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW führen dazu, dass dies nur eingeschränkt möglich sein wird. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2331 sind die erhaltenswerten Linden auf den Schulgrundstück planungsrechtlich nicht mehr geschützt. Der Erhalt der Bäume soll vertraglich mit dem neuen Eigentümer geregelt werden.

# 12. Zusätzliche Angaben

## 12.1 Verwendete Quellen

- Stadt Bergisch Gladbach: Interne Stellungnahmen aus den Produktbereichen Umweltschutz, Verkehrsflächen und Abwasserwerk (Februar/März 2015 sowie Oktober 2015)
- Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung: Freiraumkonzept, Bonn (August 2011)
- Messtischblattabfrage Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/50082 (Abfrage vom 28.08.2015)

- Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L 5108 Köln-Mülheim

## 12.2 Verwendete Abkürzungen

| | |
|---|---|
| 39. BImSchV | Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) vom 02.08.2010 |
| dB(A) | dB = Dezibel (Einheit für Schallpegel). Der Zusatz (A), bedeutet, dass es sich um einen Pegel mit der Frequenzbewertung A handelt. |
| FFH-Anhang IV | Liste der Pflanzen und Tiere, die unter dem besonderen Rechtsschutz der Europäischen Union stehen aufgrund der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) |
| PM10 | (Particulate Matter < 10 µm): Feinstaubfraktion mit einem oberen Partikeldurchmesser bis zu 10 µm |

## 12.3 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Erfassung der umweltrelevanten Themen gab es keine Probleme.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 06.11.2015

Stephan Schmickler
Stadtbaurat