Stadt Bergisch Gladbach

Bebauungsplan Nr. 1551
Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne

Satzungsbegründung

GEM. § 9 ABS.8 BAUGB

Bebauungsplan Nr.1551
Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne

Stadt Bergisch Gladbach

Satzungsbegründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber	WGZ Immobilien + Treuhand Westdeutsche Genossenschafts- Immobilien und Treuhand- Gesellschaft mbH & Co KG. Postfach 6167 48136 Münster
Auftragnehmer	Gruppe MDK, Münster, Dresden, Köln Hafenweg 26a 48155 Münster Tel.: 0251/608800 Fax: 0251/6088030
	zusammen mit
Stadtplanung	Saltzmann & Saltzmann-Stoll mit Prof. Martin Korda, Münster
Grünplanung	Bödeker, Wagenfeld & Partner, Düsseldorf
Verkehrsplanung	Ingenieurgruppe IVV, Aachen
Bearbeitung	Saltzmann & Saltzmann-Stoll Raesfeldstraße 6 48149 Münster Tel.: 0251/20571 Fax: 0251/22296

Münster, im August 1998

Inhalt

1. Planungsanlaß

2. Planerische Ausgangssituation

3. Plangebiet
3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe
3.2 Topographie, Baugrund
3.3 Nutzungsstruktur
3.4 Ökologische Situation, Grünraum

4. Planungsziele

5. Planinhalte
5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Art und Maß der Nutzung
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.4 Flächen für den Allgemeinbedarf
5.5 Gestaltung
5.6 Verkehrliche Erschließung
5.7 Freiraum und Naherholung

6. Umwelt
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt
6.2 Immissionsschutz
6.3 Altlasten

7. Ver- und Entsorgung

8. Bodendenkmäler

9. Realisierung der Planung/Städtebaulicher Vertrag

10. Städtebauliche Zahlenwerte

1. Planungsanlaß

Wie an vielen ehemaligen Standorten der Bundeswehr, die im Zuge neuer Strukturplanungen aufgegeben worden sind, steht auch das Gelände der Hermann-Löns-Kaserne für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Die Entwicklung dieser 25 ha großen Fläche im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Verflechtungsbereich der Stadtteile Hand, Gronau und der Innenstadt bedeutet eine große Chance, die Ziele der Stadtentwicklung wirksam zu untersützen.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat einen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohn- und auch Gewerbeflächen. So wurde entsprechend der Vorgabe des Rahmenplans und gemäß Ratsbeschluß das Gelände je zur Hälfte als Wohnbaufläche und als Gewerbefläche entwickelt.

Durch die jetzige Abgeschlossenheit wirkte das Gelände bisher als Barriere, die eine Kommunikation und ein Zusammenwachsen der Stadtteile verhinderte. Die Öffnung und Umnutzung des Kasernengeländes schafft die Möglichkeit, vorhandene Stadtteile zu verbinden.

2. Planerische Ausgangssituation

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan FNP der Stadt Bergisch Gladbach ist das Plangebiet - entsprechend der bisherigen Nutzung - als Sondergebiet dargestellt. Das Änderungsverfahren des FNP wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Der gültige Gebietsentwicklungsplan GEP sieht für den Bereich "Sonderfläche für besondere öffentliche Belange" vor. Der in Aufstellung befindliche Entwurf, der jedoch noch keine Verbindlichkeit besitzt, definiert die Fläche als "allgemeinen Siedlungsbereich".

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes ergeben sich keine Diskrepanzen zur Zielstellung der Raumordnung.

3. Plangebiet

3.1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Verfahrensgebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Stadt Bergisch Gladbach. Das gesamte Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 30 ha. Es wird im Norden begrenzt durch die Handstraße B 506, im Westen durch die Franz-Hitze-Straße, im Süden durch die Hermann-Löns-Straße, und im Osten ist die Grenze identisch mit der des ehemaligen Kasernengeländes. Die Entfernung zum Innenstadtkern beträgt ca. 2 km.

3.2 Topographie

Die leichte Hanglage nach Süd-Westen und die Kaltluftschneise von Nordost nach Südwest sowie eine gute Belüftung durch westliche Winde liefern für eine Wohnnutzung günstige Voraussetzungen. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 8 m ab. Die durch die militärische Nutzung bedingte starke Geländebewegung im Zentrum des Gebietes (angeböschter Exerzierplatz, Schießstand, Hundezwinger) wird für die geplante Wohnnutzung ausgeglichen werden müssen.

3.3 Nutzungsstruktur

Der Bestand auf dem Gelände der Hermann-Löns-Kaserne stellt sich wie folgt dar:

- drei Kasernengebäude in massiver Bauweise
- Kfz-Hallen und Nebengebäude unterschiedlicher Art
- Exerzierplatz und Verkehrsflächen (hoher Versiegelungsgrad)
- Sportplatz
- Kirchengebäude
- hoher Grünflächenanteil zum Teil naturbelassen mit ökologischem Wert.

Der bauliche Bestand stellt im Prinzip keine Bindung dar, der Grünbestand verpflichtet jedoch zu sorgfältigem Umgang und weitgehender Rücksicht und Schonung.

3.4 Ökologische Situation, Grünraum

Das Kasernengelände ist geprägt durch einen hohen Anteil an Gebäuden und großen, asphaltierten Versiegelungsflächen. Diese Anlagen werden durchzogen von größeren Wiesenflächen mit randlichen Gebüschen.

Der Nordwesten des Plangebietes stellt sich derzeit als größere Wiesenfläche mit einem Wäldchen dar, der Osten und Nordosten mit dem Sportplatzgelände ist durch strukturreiche Gehölzflächen mit eingestreuten Wiesenflächen bestimmt. Das Sportplatzgelände selbst ist als Rasen/Grünfläche wahrnehmbar.
Das Plangebiet befindet sich im Grundwassereinzugsbereich des Naturschutzgebietes Thielenbruch.

4. Planungsziele

- Eine wesentliche Forderung ist es, dem hohen Bedarf an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Neben großen zusammenhängenden Flächen soll auch eine flexible Nutzung für Kleinbetriebe und Flächen für wohnverträgliches Gewerbe möglich sein.

- Für die Wohnnutzung soll ein differenziertes Angebot bereitgestellt werden. Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie Geschoßwohnungsbau sollen zu einer hohen räumlichen Nutzungsqualität zusammengebracht und der hervorragenden Lagegunst des Geländes gerecht werden.

- Die ökologische Verträglichkeit des Konzepts ist als ein wichtiger Prüfstein für die Qualität der Planung zu verstehen. Der ost-west-verlaufende Grünzug stellt einen Beitrag zur Sicherung des stadtklimatisch wichtigen Austauschbereichs dar.

- Die vorhandenen Sportflächen sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

- Einkauf/Handel, Dienstleistungen sollen in angemessenem Umfang und in zentraler Lage angeboten werden.

- Nutzungen und Wegeführungen sollen die Stadtteile Hand und Gronau über das Planungsgebiet verbinden. Darüberhinaus sollen sie auf die Haltepunkte des ÖPNV ausgerichtet werden. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit wird angestrebt.

- Trotz eines großzügigen Planungsspielraums in der baulichen Gestaltung sollten gemeinsame gestalterische Oberbegriffe den Charakter des Hermann-Löns-Viertels prägen.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Grundkonzept ist klar erkennbar: Gewerbe und Wohnen geben die zwei ordnenden Ausrichtungen vor.

- Das Gewerbe nimmt die Richtung des bestehenden Gewerbegebietes und den Verlauf der Hermann-Löns-Straße auf und führt sie weiter.

- Der Wohnbereich lehnt sich in seiner Ausrichtung an die Franz-Hitze-Straße und die Handstraße an.

- Der Grünzug unterstützt diese Gliederung, er ist nicht durch Verkehr unterbrochen und bietet die Chance zu einer gesamtstädtischen Vernetzung. Er ist wesentlicher Bestandteil des gesamten Plangebietes mit ökologischer Ausgleichsfunktion.

- Um ein dichtes Angebot unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten zu unterbreiten, ist neben Wohn- und Gewerbegebieten auch ein Mischgebiet vorgesehen. Hier soll ein Flächenangebot für wohnverträgliches Gewerbe vorgehalten werden.

- In der Mitte des Plangebietes, an der Schnittstelle zwischen Wohnen, Mischgebiet und Gewerbe befindet sich der zentrale Platz. Mit seiner räumlichen Fassung und seiner gleichzeitigen Öffnung zum Grünraum wird er der Aufgabe, Mittelpunkt, d.h. Ort der Begegnung zu sein, gerecht.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption gliedert sich das Bebauungsplangebiet in folgende Nutzungen:

- Allgemeine Wohngebiete im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes,
- Mischgebiete im südlichen Bereich und in der Mitte des Plangebietes,
- Gewerbegebiete im östlichen Bereich des Plangebietes.

Allgemeine Wohngebiete WA

Für den mittleren, den westlichen und den nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO fest. Zulässig sind neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um die städtebauliche Gesamtkonzeption der differenzierten Nutzungsarten und Zuweisungen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu wahren und die städtebaulichen Qualitäten in den Wohngebieten zu sichern, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
Die Ansiedlung von Anlagen für Verwaltungen und von Betrieben des Beherbergungswesens sowie die Ansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist im Bebauungsplan ausdrücklich in den Mischgebieten erwünscht. Für eine ausnahmsweise Zulassung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben liegt kein Bedarf vor. Tankstellen sind in ausreichender Anzahl an den umgebenden Durchfahrtsstraßen vorhanden und sind ebenso wie Gartenbaubetriebe aufgrund der hohen Standortqualität des Bebauungsplangebietes nicht in den Wohngebieten erwünscht.

Für die Bestandsbereiche setzt der Bebauungsplan aufgrund der vorgefundenen Nutzungen und im Hinblick auf die angrenzenden geplanten WA-Gebiete ebenfalls Allgemeine Wohngebiete (WA_1) fest.
Im Bereich der rückwärtigen Grundstücke der Handstraße (Nr.212) befindet sich eine Bau- und Möbeltischlerei. Eine im Zuge von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Jahre 1985 erteilte Baugenehmigung enthält die Auflage, daß bei nächstbenachbarten Wohnhäusern der gem. DIN 18005 anzustrebende Orientierungswert für WA-Gebiete einzuhalten ist.

Eine räumliche Expansion des Betriebes ist aufgrund fehlender Flächen nicht möglich. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Situation ist eine über den Bestandsschutz hinausgehende Betriebsentwicklung städtebaulich nicht vertretbar. (s. auch 6.2, Immissionsschutz, S. 19 ff.)

Mischgebiete MI

Für den südlichen und mittleren Bereich setzt der Bebauungsplan Mischgebiete nach § 6 BauNVO fest. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwekke. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der hohen Standortqualität des Bebauungsplangebietes nicht erwünscht und werden, weil für ihre Zulassung kein besonderer Bedarf vorliegt, ausgeschlossen.
Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf die Nähe zu den Wohngebieten wegen ihres zu erwartenden Störgrades im MI-Gebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Gewerbegebiete GE

Der östliche Bereich des Planungsgebietes nördlich der Hermann-Löns-Straße wird als Gewerbegebiet festgesetzt.
Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan ist nur in diesem Bereich sinnvoll und richtig, weil es an das östlich gelegene GE-Gebiet angrenzt und somit für diesen Bereich die Störanfälligkeit durch zukünftige gewerbliche Nutzungen gering ist. Da durch zukünftige Bauvorhaben innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes mit zusätzlicher Lärm- bzw. Geruchsbelastung zu rechnen ist, ist im Hinblick auf angrenzende schutzwürdige Einrichtungen (Mischgebiete und Wohngebiete) eine Nutzungsbeschränkung/Gliederung des Gewerbegebietes zur ausreichenden Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen (vorbeugender Immissionsschutz) erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

In den WA-Gebieten wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0.4 mit einer GRZ von 0.35 bewußt unterschritten,

um dem Planungziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen. In den MI-Gebieten wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0.6 ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht, um einer Zersiedlung in anderen Bereichen der Stadt entgegenzuwirken.

In der Mitte des Plangebietes wird die Obergrenze der GRZ und GFZ aus städtebaulichen Gründen überschritten (GRZ 0.8, GFZ 1.6), um in diesem zentralen Bereich eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen. Diese Überschreitung wird ausgeglichen durch ein hohes Angebot an Freiflächen in direkter Nähe, sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.
(§ 17 Abs.2 BauNVO)

Unter Bezugnahme auf die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Hand- bzw. Franz-Hitze-Straße (1- bis 2-geschossig) läßt der Bebauungsplan für die angrenzend ausgewiesenen nordwestlichen WA-Gebiete zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zu. Die weiteren WA-Gebiete im Bereich des parkartigen ost-west-verlaufenden Grünzuges werden mit drei Geschossen festgesetzt, um über eine angemessene Dichte in diesen Bereichen möglichst viele Bewohner am Grünbereich teilhaben zu lassen.

Die MI-Gebiete entlang der diagonal ins Gebiet laufenden Planstraße stellen mit einer Gebäudehöhe von vier Vollgeschossen beidseitig der Straße die städtebaulich markanteste Situation im Planungsgebiet dar.
Im Bereich der Hermann-Löns-Straße wird die MI-Nutzung auf zwei Vollgeschosse herabgesenkt, um auf die gegenüberliegende vorhandene Bebauung Bezug zu nehmen. Das Gewerbegebiet entspricht mit einer Gebäudehöhe von 12 m in den Randbereichen und 14 m im mittleren Bereich der durch die vorhandenen Kasernengebäude vorgegebenen Höhenlagen.

Die Höhe der Gebäude wird über die Festsetzung derTraufhöhe geregelt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) entspricht in ihren fest- gesetzten Werten der angestrebten zwei- bis viergeschossigen Bebauung.

Um die städtebaulich wünschenswerte Unterbringung von Garagen und Stellplätzen innerhalb von Baukörpern (bzw. in Unterflurgaragen) zu fördern und somit die Inanspruchnahme von Freiflächen zu beschränken, setzt der Bebauungsplan textlich fest, daß Stellplätze , die innerhalb von Gebäuden errichtet werden, bei Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an die Nachbarbebauung und dem Gebietscharakter entsprechend wird in den WA-Gebieten eine offene Bebauung vorgeschrieben. Für die MI-Gebiete wird zur Gewährleistung eines funktionsbedingten Gestaltungsspielraumes auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Flächen sind weitestgehend über Baugrenzen festgelegt. Sie sind so festgesetzt, daß sie in den WA-Gebieten die gewünschte städtebauliche Figur nachzeichnen und in den MI- und GE-Gebieten einen weitgehenden Nutzungs- und Gestaltungsspielraum zulassen. Südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße, die rhythmisch durch angrenzende dreieckige Plätze gegliedert wird, sowie im Bereich des Zentrums wird für die Ausformung dieser Platzsituationen die Festsetzung von Baulinien gewählt.

Im Hinblick auf eine Eingriffsminimierung/Beschränkung des Bodenversiegelungsgrades wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß der Versiegelungsgrad im WA-Gebiet außerhalb der überbaubaren Flächen beschränkt wird.

Bestandsbereiche (WA_1)

Im Zuge der B-Planaufstellung hat sich ergeben, daß die Anlieger der überplanten Bestandsbereiche eine Erschließung ihrer rückwärtigen Grundstücksteile nicht wünschen, sondern die großen Gärten als Rückzugs- und Ruheraum nutzen. Daher wird für die vorhandene Wohnbebauung eine rückwärtige Bebauung nicht zugelassen. Durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen wird ein flexibler und funktionsgerechter Gestaltungsspielraum hinsichtlich begrenzter Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet.

Die festgesetzte GRZ von 0.25 entspricht dem vorgefundenen Gebietscharakter und läßt in angemessenem Umfang Anbauten bzw. Veränderungen zu. Die festgesetzte GFZ von 0.5 läßt im gesamten Gebiet auch einen Spielraum für eine zweigeschossige Bebauung zu.

5.4 Flächen für den Allgemeinbedarf

Die infrastrukturelle Versorgung der Bevölkerung im Planungsgebiet ist weitgehend durch bestehende Einrichtungen außerhalb des Verfahrensgebietes gesichert. Der Bebauungsplan läßt - vorzugsweise in den MI-Bereichen, insbesondere in dem Gebiet um den zentralen Stadtplatz - private Versorgungseinrichtungen für den kurz- und längerfristigen Bedarf zu.
Der Sportplatz im Nordosten des Gebietes wird über eine Festsetzung als Fläche für Sport- und Spielanlagen in seinem weiteren Bestand gesichert. Ein notwendiger Bolzplatz wird im östlichen Bereich des Grünzuges im Schnittpunkt mit dem Gewerbegebiet vorgehalten. Desweiteren wird nordwestlich des zentralen Platzes ein Spielplatz Typ B festgesetzt.

5.5 Gestaltung

Gemäß § 86 BauO NW werden Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen gestellt, um die städtebaulichen und gestalterischen Absichten zu verwirklichen.

Das Plangebiet wird zu einem modernen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnstandort entwickelt. Dieser Zielrichtung sollen die Gestaltungsfestsetzungen entsprechen.

Als zeitgemäße Dachformen werden im WA Neigungsdächer festgesetzt, die bei Hausgruppen und Geschoßwohnungsbau 22°, bei Einzel- und Doppelhäusern 30° nicht überschreiten dürfen.
Der klare und ruhige Eindruck von Dachflächen soll unterstützt werden, indem Dachaufbauten bei Hausgruppen und Geschoßwohnungsbau nicht zulässig sind und Dacheinschnitte auf max. 50 % der jeweiligen Gebäudelängen beschränkt werden.
In den MI- und GE-Gebieten wird auf die Festsetzung von Dachneigungen verzichtet, um größtmöglichen Funktionsspielraum zu wahren.

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll zu einem Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und visueller Ruhe beigetragen werden.

Die Baumaterialien sind bewußt nicht vorgegeben, um auch moderne Materialien zu ermöglichen und ein abwechslungsreiches Bild zu erzielen. Jedoch ist textlich festgesetzt - im Sinne einer städtebaulichen Ordnung -, daß Reihen- und Doppelhäuser in Materialien und Bauform einheitlich auszuführen sind. Die Realisierung wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Um den städtebaulich angestrebten Charakter eines stark durchgrünten Quartiers zu wahren, sind differenzierte Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen worden, die vorzugsweise in Verbindung mit Hecken auszubilden sind. Desweiteren sind Festsetzungen zur Begrünung von Parkplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen und zum Umgang mit nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Um eine Beeinträchtigung des bestehenden und zukünftigen Stadtbildes von verunstaltenden Dimensionen, Häufungen und Anordnungen von Werbeanlagen zu vermeiden, wird deren Zulässigkeit auf die Stätte der Leistung beschränkt, soweit es sich nicht um einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefaßte Hinweisschilder handelt. Das Werbebedürfnis der zukünftigen Gewerbetreibenden wird damit ausreichend berücksichtigt.

5.6 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist das Gebiet hinreichend eingebunden. Durch die Handstraße ist es mit dem übergeordneten Straßennetz verknüpft. Busverbindungen und die S-Bahn (Station Duckterath) lassen die Stadtmitte Bergisch Gladbach in zwei bis drei Minuten und das Oberzentrum Köln in zwanzig Minuten erreichen. Das Plangebiet ist somit für vielseitige Nutzungen höchst attraktiv.

Folgende Ziele wurden verfolgt:

- ruhiges Wohnen in den Quartieren ohne Durchgangsverkehr,
- Parken in Wohnungsnähe (Kontrolle) unter Bäumen, in Carports oder in Unterflurgaragen,

- gute Orientierung durch überschaubare Erschliessungsschleifen,
- Vernetzung der Erschließungsschleifen bzw. -stiche durch Überfahrten für den Blaulichtverkehr und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge,
- Lieferverkehr für die Anlieger nicht über den Stadtplatz. Dieser bietet Ruhe zum Verweilen, der Verkehr tangiert nur,
- Fuß- und Radwegeverbindungen in Längs- und Querrichtung verbinden die Wohnquartiere und auch die Stadtteile Hand und Gronau durch den Hauptgrünzug,
- eine Realisierbarkeit der Erschließungsstränge ist in Stufen möglich.

Äußere Erschließung

Zu den Planungszielen gehört die Idee, den Hauptgrünzug nicht durch motorisierten Fahrverkehr zu queren. Schleifen- oder Sticherschließungen von den umliegenden Straßen aus ermöglichen die verkehrliche Versorgung der innenliegenden Flächen, ohne daß quartiersfremder Verkehr das Wohnen bzw. Arbeiten stört. Darüberhinaus wird durch die dezentrale Erschließung eine gleichmäßige Verteilung des Zusatzverkehres auf die umliegenden Straßen erzielt.

Für die Handstraße ergibt sich damit das Erfordernis von zwei Anbindungen. Um den mit dem beabsichtigten Verkehrskonzept einhergehenden Eingriff in nach Art. 14 GG geschützte Rechte vergleichsweise gering zu halten, wurden lediglich unbebaute Flurstücke in die Konzeption einbezogen. Zur Disposition standen das Flurstück Nr. 3989 für eine westliche Anbindung sowie das Flurstück Nr. 23 für eine östliche Erschließung.

Für das geplante Gewerbegebiet mit seinen zu erwartenden Zusatzverkehren wird ein zusätzlicher Erschliessungsstich als Entlastung der Hermann-Löns-Straße an die Buchholzstraße angestrebt. Die Realisierung konnte bisher nicht sichergestellt werden. Die Verhandlungen werden seitens der Stadt auch nach Satzungsbeschluß forciert weitergeführt werden.

Von einer Verbesserung insbesondere der Lärmsituation an der Hermann-Löns-Straße kann ausgegangen werden, da ein hoher Verkehrsanteil durch ein Gebiet

geführt wird, das ohnehin durch Gewerbe- bzw. Industrielärm vorbelastet ist.

Über die südliche Haupterschließungsschleife im Bereich des Mischgebietes kann eine Buslinie geführt werden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die dezentralen Erschließungsstiche/-schleifen, die durch Überfahrten ausschließlich für Ver-/Entsorgungsfahrzeuge bzw. Blaulichtfahrzeuge miteinander vernetzt sind. In den Bereichen, wo vorbezeichnete Vernetzung nicht erfolgen kann (Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. Zerschneidung der geplanten Grünfläche), sind Abfallbehälter an Abfuhrtagen jeweils an (Sammel-) Stellen zu placieren, die von Entsorgungsfahrzeugen unter Berücksichtigung der "Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (UVV Müllbeseitigung)" angefahren werden können. Die Bereitstellung der Sammelflächen wird im Städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag in geeigneter Weise geregelt. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß technische Entwicklungen mittelfristig ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ermöglichen und somit o.g. Sammelflächen anderen Funktionen zugeführt werden können.

Für den PKW-Verkehr in den WA-Gebieten erfolgt die Unterverteilung über Wohnstichstraßen. Diese sind nur dem Anliegerverkehr zugeordnet, sodaß der öffentliche Raum hier intim und von hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner gestaltet werden kann. Durch ein kleinteiliges und abgestuftes System von internen Plätzen und Erschließungsflächen entstehen Freiräume für soziale Kontakte und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist den Einzel- und Doppelhäusern in Garagen bzw. Carports innerhalb der überbaubaren Flächen vorzugsweise im seitlichen Grenzabstand direkt zugeordnet (2 Stellplätze /Haus), um die Inanspruchnahme von Freiflächen zu begrenzen. Für die Reihen-

hausbebauung sind sie direkt angrenzend an die Erschließungsstraßen auf privatem Grund vorgesehen. (1 Stellplatz/ Haus).

Um die Ansammlung größerer oberirdischer Stellplatzanlagen zu vermeiden, sind dem Geschoßwohnungsbau Unterflurgaragen zugeordnet. Die Unterflurgaragen sind den Wohngebäuden in Untergeschossen zugeordnet, um auch hier den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Die öffentlichen Stellplätze (20 % Besucher) sind im Straßenraum nachgewiesen.
Die - hinweisliche - Darstellung der Straßenraumaufteilung zeigt, daß innerhalb der Straßenräume sowohl der Anlieger- als auch der Sammelstraßen die Anlage von Parkstreifen für Besucher parallel und auch senkrecht zur Fahrbahn möglich ist.
Für die GE- und die MI-Gebiete - auch für die Stellplatzversorgung des zentralen Bereiches - ist im Bereich der Hermann-Löns-Straße zwischen den beiden vorhandenen Kasernengebäuden, die erhalten werden können, eine Gemeinschaftsstellplatzanlage als zweigeschossige Parkpalette vorgesehen. Die Parkpalette soll eingegrünt werden. In den übrigen Bereichen der MI-Gebiete wird davon ausgegangen, daß die notwendigen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche oberirdisch oder in privaten Unterflurgaragen unterzubringen sind.
Im Bereich des GE-Gebiets ist der Darstellung des Strassenraumes zu entnehmen, daß auch hier parallel (LKW) für gewerbliche Verkehre und senkrecht zur Fahrgasse (PKW) Parkplätze für Besucher in den öffentlichen Strassenräumen möglich sind. Im nordwestlichen Teil des GE-Gebietes ist eine oberirdische größere Stellplatzanlage für die Besucher des Sportplatzes und auch die Besucher des GE-Gebietes vorgesehen. In diesem Bereich befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der weitestgehend in die Parkanlage integriert wurde.

Betriebsinterne Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung ergänzen das Fahrwegenetz. Sie sind unabhängig davon geführt. Die Durchquerung des zentralen Grünbereiches ist aus ökologischen Gründen

auf ein Minimum beschränkt, ohne eine Vernetzung der Quartiere untereinander zu behindern. Im nordwestlichen Bereich ist optional eine Fußwegeverbindung durch die bestehenden Gebiete angestrebt.

5.7 Grünkonzept

Prinzip des Entwurfs ist es, die vorgefundenen Grünelemente zu einem großzügigen Freiraum zusammenzufügen. Dieser Grünzug im Planungsgebiet als wichtiges Element des Gesamtkonzepts ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Der große zusammenhängende Grünzug ist in Teilbereiche untergliedert, die sich in der Intensität ihrer Gestaltung unterschiedlich darstellen. Die extensiv genutzten Wiesenflächen, Streuobstflächen, bestehenden und ergänzten Gehölzflächen bedeuten für die angrenzenden Wohnquartiere einen hohen Identifikationswert.

Neben diesen stark landschaftlich geprägten Teilen gibt es in Randlage zum zentral gelegenen Mischgebiet und in der Nähe der nördlich gelegenen Wohnquartiere intensiv nutzbare Freiraumteile mit eingebetteten Freizeit- und Spielflächen.

Die Planung schont weitestgehend die wertvollen vorhandenen Grünstrukturen, die zur Stabilisierung und Entwicklung eines ökologisch bedeutsamen Freiraumsystems unverzichtbar sind. Sowohl die Bereiche um den Sportplatz als auch der Bewuchs am ehemaligen Exerzierplatz und die Spontanbegrünung im westlichen Bereich sind weitestgehend erhalten geblieben und in eine naturräumliche Gesamtkonzeption eingebunden. Der Entwurf läßt sehr deutlich folgende Prinzipien erkennen:

- Anpassung des städtebaulichen Konzepts an topographische Gegebenheiten, Erhaltung bedeutsamer Vegetations- und Raumstrukturen
- kammartige Orientierung der Bebauung zum Grünzug, Öffnung aller Gebäudezwischenzonen auf das Grün als landschaftlich geprägte, reich strukturierte Freiraumzone, Vermeidung von in sich geschlossenen Höfen
- Bemessung der Gewerbeflächen im Hinblick auf den Erhalt einer größeren zusammenhängenden Fläche des wertvollen Vegetationsbestands im nordwestlichen Planungsbereich.

6. Umwelt

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen.

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, gelten als Eingriff in Natur und Landschaft.

Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bewerten und über entsprechende Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden.

Durch die Neustrukturierung entfallende bedeutsame Vegetations- und Raumstrukturen werden durch geeignete im folgenden aufgeführte Vermeidungs-, Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Bewertung

Aus der Bewertung der verschiedenen betrachteten Potentiale wie Boden, Wasser/Grundwasser, Klima sowie des Biotop- und Artenpotentials und den Aspekten Landschaftsbild und Erholung stellen insbesondere die heute anzutreffenden waldartigen Gehölzstrukturen mit vorgelagerten Offenlandbereichen ökologisch hochwertige Bereiche dar. Die hohe Wertigkeit resultiert zudem aus den beobachteten Vorkommen RoterListe Arten in Bezug auf Pflanzenvorkommen wie auch Vogel- und Insektenarten.
Bedingt durch den großen Anteil versiegelter Flächen übernehmen die Vegetationsflächen wichtige Funktionen in Bezug auf die Potentiale Boden, Grundwasser, Luftaustausch.

Unter dem Aspekt des Landschaftsbildes bilden die Vegetationsstrukturen ein abwechslungsreiches Muster mit Erholungswert in Stadtlage. Eine Erholungsnutzung auf dem ehemaligen Militärgelände ist jedoch bisher nicht möglich.

Planung/Eingriff

Durch die Neustrukturierung des ehemaligen Hermann-Löns-Geländes als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet kommt es zu einer Änderung des heute in großen Bereichen landschaftlich geprägten Geländes.

Bereits in der Konzeptionsphase wurde dem Aspekt der Eingriffsminimierung in die heute vorhandenen Vegetationsbestände Rechnung getragen, dennoch können bei der beabsichtigten Neustrukturierung Eingriffe nicht vermieden werden. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Planung von 8 % ermittelt.

Eingriffe erfolgen u.a. in Flächen mit hoher und mittlerer Wertigkeit des Arten- und Biotoppotentials, dazu sind auch einige Biotopstrukturen zu zählen, die nach der Bewertung als nicht ausgleichbar definiert werden.

Vor diesem Hintergrund werden zum einen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung gefordert und im Bebauungsplan festgeschrieben, zum anderen ist der Eingriff durch die unter Punkt 5 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgeführten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Vermeidung

Durch den weitestgehenden Erhalt der hochwertigen waldartigen Gehölzbestände nach § 9 (1) 20 BauGB werden Rückzugs- und Entwicklungszellen auch für gefährdete Arten ermöglicht. Den waldartigen Vegetationsflächen vorgelagerte Pufferzonen in Form von Offenlandflächen mit natürlicher Sukzession stabilisieren die Bestandserhaltung.

Das Erhaltungsgebot nach § 9 (1) 25b BauGB für im Gelände vorhandene Bäume und andere Vegetationsstrukturen trägt zur Stabilisierung des Artenpotentials bei.

Minderung

Durch die baurechtliche Festsetzung, daß im Bereich von Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäusern nur eine 20 %ige, im Geschoßwohnungsbau nur eine 40 %ige zusätzliche Versiegelung erlaubt sind, bleiben größerzusammenhängende Vegetationsflächen,

wenn auch mit einer anderen ökologischen Wertigkeit, als Pflanzenstandort, als Bodengefüge und Grundwasserleiter erhalten. Die Beschränkung auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien in Freiraum- und Stellplatzbereichen trägt positiv zu den o.g. Wirkungen bei.
Aus vorgenannten Gründen ist auch die Regenwasserrückführung erforderlich.

Ausgleich

Die Ergänzung der heutigen Vegetationsstrukturen durch Neuanpflanzungen wird wichtig, um auch künftig abwechslungsreiche Biotopstrukturen im Gelände zu erzielen. Als Vernetzungselemente ermöglichen sie, über das Areal hinaus Trittsteine für die Verklammerung von wertvollen Biotopstrukturen in der Umgebung zu werden.

Der sogenannte zentrale Grünbereich übernimmt mit den Strukturen der geplanten Streuobstflächen, waldartigen Zonen und Feldhecken diese Funktion.

Festgeschrieben werden diese Maßnahmen nach § 9 (1) 20, um die vorrangige Bedeutung der Flächen für die Landschaftsentwicklung innerhalb des Hermann-Löns-Geländes zu sichern. Die Möglichkeit einer extensiven Erholungsnutzung wird jedoch nicht ausgeschlossen, da das städtische Umfeld bereits heute vorhanden ist.

Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB sind erforderlich, um über die vorgenannten Flächen hinaus attraktive Bereiche mit ökologisch wichtigen Klein- und Kleinstarealen zu entwickeln. Insbesondere den Baumpflanzungen kommen Bedeutung hinsichtlich der Verbesserung des Lokalklimas und des landschaftsästhetischen Empfindens zu.

Auflagen bezüglich der Verwendung von bestimmten Pflanzenarten garantieren eine optische und funktionale Fortsetzung der heute anzutreffenden Vegetation und bieten den beeinträchtigten Arten von Flora und Fauna gewisse Rückzugsräume.

Die extensive Dachbegrünung ist erforderlich, um die geplanten Gewerbeflächen mit ihrem hohen Versiegelungsgrad optisch wie auch aus dem Aspekt der Wasserhaltung und Verbesserung des Lokalklimas heraus positiver zu gestalten.

Im Bebauungsplangebiet selbst kann durch die genannten Maßnahmen ein ca. 73 %iger Ausgleich des verursachten Eingriffes erzielt werden.

Im Hinblick auf die Schwere des Eingriffs - der Verlust von gefährdeten Arten der Fauna und Flora kann nicht ganz ausgeschlossen werden - werden zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes angeboten. Gemäß Grundsatzbeschluß sind im Stadtgebiet Gewässerrenaturierungen forciert zu betreiben. So ist beabsichtigt, Maßnahmen im Bereich des Hebborner Flutgrabens ergänzend einzubeziehen, sodaß ein zusätzlicher Ausgleich von 17 % außerhalb des Plangebietes erfolgen wird. Der naturschutzrechtliche Ausgleich umfaßt somit einen rechnerisch ermittelten Wert von insgesamt 90 %. Die Maßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Differenzierte Angaben zu den Eingriffs-/Ausgleichsmaßmaßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten.

6.2 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der derzeitigen und durch die Planung zu erwartenden Geräuschsituation/Lärmbelastung wurden schalltechnische Untersuchungen unter Berücksichtigung der Geländestruktur sowie der vorhandenen und geplanten Bebauungs- und Nutzungsstruktur erstellt. Im Detail untersucht wurden die vom Straßenverkehr, von gewerblichen/industriellen und Sportanlagen verursachten Geräuschimmissionen. Andere Geräuschquellenarten haben keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet.

Verkehrsimmissionen

Die vorhandene KFZ-Belastung der das Verfahrensgebiet umgebenden Straßen Handstraße (B 506) im Norden, Franz-Hitze-Straße im Westen und Hermann-Löns-Straße im Süden ist nicht unerheblich.

Die Realisierung der Planung löst zusätzlich KFZ-Verkehre aus. Um die lärmmäßigen Auswirkungen dieser Zusatzverkehre zu erfassen, wurde zunächst die heutige Lärmsituation ermittelt und in einem zweiten Schritt die Lärmbelastung, die sich durch Überlagerung der Verkehre aus den geplanten Nutzungspotentialen des

Hermann-Löns-Geländes mit den vorhandenen KFZ-Straßenbelastungen ergibt.

Die in Neubaugebieten anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind für bestandsgebundene Bereiche aufgrund der gegebenen Vorbelastung nicht geeignet. Auch finden die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV keine Anwendung, da es sich nicht um den Bau oder die wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße handelt, sondern um die "Überplanung" einer gewachsenen und verfestigten Situation.

Vorgenannte Verordnung ist jedoch geeignet, Anhaltspunkte für die Ermittlung von Zumutbarkeitsschwellen darzustellen. Die Grenzwerte liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 59/49 dB(A) und für Mischgebiete bei 64/54 dB(A).

Eine Erhöhung um 3 dB(A) entspricht einer Verdoppelung der Schallenergie, bei 2 dB(A) liegt die Merkbarkeitsschwelle für Erhöhungen.

Auf allen das B-Plangebiet direkt umgebenden Straßen sind bereits im Ist-Zustand die für Allgemeine Wohngebiete heranzuziehenden Werte von 59/49 dB(A) erheblich überschritten. Auch die für Mischgebiete - aufgrund einer ebenfalls möglichen Wohnnutzung - zulässigerweise in die Betrachtung einzustellenden Werte von 64/54 dB(A) werden im straßenseitigen Bereich von Handstraße und Hermann-Löns-Straße im Ist-Zustand noch überschritten. In der Handstraße (B 506) wird bereits heute eine Verkehrslärmvorbelastung an einigen Immissionsorten von bis zu 71 db(A) tags / 62 db(A) nachts registriert.

Durch die Planung steigen die Verkehrslärmwerte in den vorgenannten Bereichen jedoch lediglich um ca. 1-2 dB(A) an, das entspricht einem Wert, der an der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegt.

Zur Gewährleistung weitgehend gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schon aufgrund der Vorbelastung Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände sind aufgrund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht durchführbar und gestalterisch nicht gewünscht. Somit verbleibt nur die Möglichkeit, mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen. Die Maßnahmen

sind in Eigeninitiative der Eigentümer im Zuge von Nutzungs-/baulichen Änderungen sowie im Falle der Neuerrichtung durchzuführen.

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist eine geeignete Basis zur Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Eine Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs I ist entbehrlich, da hier die Orientierungswerte eines WA-Gebietes eingehalten werden. Entsprechend ist auch eine Kennzeichnung des Lärmpegelbereichs II in Mischgebieten entbehrlich.

Die Einstufung von Bereichen und Gebäuden in Lärmpegelbereiche erfolgt jeweils nach dem höchsten vor einer Fassade ermittelten Außenlärmpegel. Eine Differenzierung bezüglich weniger belasteter Fassaden soll erst bei der Festlegung des erforderlichen Schallschutzes im Rahmen der baurechtlichen Einzelprüfung erfolgen.

Maßgebliches Beurteilungskriterium ist die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen. Unter Berücksichtigung einer bereits erheblichen faktischen Vorbelastung, einer mit der Planung einhergehenden Lärmerhöhung, die unterhalb der Merkbarkeitsschwelle liegt, ohnehin bereits im Ist-Zustand erforderlichen und auch für den Planzustand realisierbaren passiven Lärmschutzmaßnahmen und dem städtebaulichen Nutzen der Planung ist diese vertretbar.

Hinzu kommt, daß das zukünftige Verkehrsaufkommen auf der Basis erhöhter Strukturentwicklungen ermittelt wurde. Gemäß "Deckelbeschluß" des Rates ist das Plangebiet auf 1.200 EW auszurichten. Vorgenannten Berechnungen liegen 1.580 EW zugrunde. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen kann mit einem Abzug von 25 % angenommen werden, sodaß die ermittelten Zahlenwerte auf der "sicheren" Seite liegen.

Innerhalb des Planbereichs werden in den Neubaugebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Gewerbeimmissionen

Vorhandene Gewerbebetriebe

Die im Bereich Handstraße 212 mit Baugenehmigung von 1935 errichtete Bau- und Möbelschreinerei sowie die angrenzende Wohnbebauung sind sukzessive aufeinanderzugewachsen. Eine im Zuge von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Jahre 1985 erteilte Baugenehmigung enthält die Auflage, daß bei nächstbenachbarten Wohnhäusern max.55 dB(A) auftreffen und darüberhinaus in der Zeit von 19.00 bis 7.00 Uhr keine betrieblichen Aktivitäten stattfinden dürfen. Um bezüglich der Wirkungen auf das geplante WA-Gebiet Sicherheit zu erlangen, wurde die Höhe der Lärmvorbelastungen meßtechnisch ermittelt.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete beträgt 55 dB(A). Damit wird bei Vollastbetrieb und geöffneten Türen und Fenstern der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete überschritten, bei geschlossenen Türen und Fenstern eingehalten. Eine weitere, durch anderweitiges Gewerbe verursachte relevante Geräuschvorbelastung besteht in diesem Bereich nicht.

Um die südlich angrenzende Wohnnutzung vor Gewerbelärm zu schützen, wird aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand von 3.5 m Höhe im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine räumliche Expansion des Betriebes ist aufgrund fehlender Flächen nicht möglich.

Hinsichtlich des Betriebes einer Lackieranlage mit ausschließlich wasserlöslichen Lacken sind Geruchsemissionen nicht ganz auszuschließen. Die geplante Wohnbebauung rückt auf 40 m an die Immissionsquelle heran. Im Hinblick auf vorbeschriebene Lärmschutzmaßnahme, sowie eine intensiv zu bepflanzende Grünfläche und unter Berücksichtigung der günstigen Lage bezüglich der vorherrschenden Hauptwindrichtungen wird der vorgesehene Abstand als ausreichend bewertet.

Südlich der Hermann-Löns-Straße außerhalb des Planungsgebietes befindet sich die Betriebsstelle des Kraftverkehrs Wupper-Sieg AG mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich an der Hermann-Löns-Straße. Das Omnibusunternehmen ist am Standort zulässig und wird seit Jahren betrieben. Es wird davon ausgegangen, daß die zulässigen Immissionswerte von 45 dB(A) nachts bezogen auf

die Wohnhäuser auf der südlichen Seite der Hermann-Löns-Straße nicht überschritten werden. Damit ergeben sich keine Diskrepanzen zur geplanten Mischgebietsnutzung an der Nordseite der Hermann-Löns-Straße.

Geplante Gewerbeanlagen

Eine umweltverträgliche Nutzung des Plangebiets ist im Hinblick auf Gewerbelärm möglich, wenn bestimmte Randbedingungen erfüllt werden. Eine typische gewerbliche Nutzung der Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO führt während der Tageszeit zu keinem Konflikt mit dem Schutzanspruch von Wohnnutzungen im Geräuscheinwirkungsbereich.

Dagegen führt eine typische gewerbliche Nutzung der Gewerbegebiete während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zu Konflikten, die durch Nutzungsbeschränkungen lösbar sind. Zur planungsrechtlichen Konfliktlösung wurde eine Gliederung des Gewerbegebietes mit Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln textlich festgesetzt.

Hinsichtlich der Einschränkung von Betrieben und Anlagen mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen wird das Gewerbegebiet zusätzlich mithilfe der Abstandsliste (Anhang 1 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) vom 21.03.1990 - VB - 8804.25.1,V Nr. 2/90) gegliedert.

Sportplatz

Der im Nordosten des Gebietes befindliche Sportplatz soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Unter Zugrundelegung einer max. beabsichtigten Belegung (vergl. Tab. A 1.1, Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 933/809801/01) sind keine Immissionskonflikte zur benachbarten Wohnbebauung zu erwarten.

Vorbelastungen durch Geruchsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Industriebetriebes Fa. Grünzweig + Hartmann. Der nach dem Abstandserlaß des MURL geforderte Schutzabstand von 500 m für die dort u.a. betriebene Anlage zum Tränken von Glas- und Mineralfasern mit Kunstharzen wird, bezogen auf die geplanten Wohngebiete, ein-

gehalten. Erhebliche Belästigungen durch die beim Betrieb dieser Anlage verursachten Geruchsemissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Dennoch können gelegentliche Geruchswahrnehmungen in den geplanten Wohngebieten nicht ganz ausgeschlossen werden. Auf diese Immissionssituation wird im Bebauungsplan allgemein hingewiesen.

6.3 Altlasten

Das Gelände der Hermann-Löns-Kaserne wurde seit den 30er Jahren unterschiedlich militärisch genutzt. Insofern besteht für das gesamte Gelände ein Untersuchungsbedarf hinsichtlich möglicher (Boden-)Belastungen aus dieser Nutzungszeit und -art. Hierbei sind insbesonders die speziell genutzten Teilflächen wie z.B. der Kfz-Instandhaltung, der Tankstellen, des Schießplatzes von Bedeutung.

Desweiteren befinden sich im Bereich des Kasernengeländes zwei im städtischen Altlastenkataster registrierte Altlastenverdachtsflächen. Es handelt sich um die Flächen Nr. 29 "Sportplatz Hermann-Löns-Kaserne" sowie Nr. 30 "Buchholzstraße West" teilweise. Auch diesbezüglich besteht bei der Aufstellung des B-Planes entsprechender Untersuchungsbedarf.

Den Gutachten zufolge ist insbesondere der nordwestliche Bereich des Kasernengeländes bis hin zur Hermann-Löns-Straße wie auch die Areale zwischen den Gebäuden entlang der Hermann-Löns-Straße belastet.

Der B-Plan regelt hinweislich erforderliche Sanierungsmaßnahmen. Die geplanten Nutzungen sind unter Einhaltung der in den textlichen Hinweisen bezeichneten Maßnahmen realisierbar.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das städtische Versorgungsnetz, die Entwässerung im allgemeinen im Trennsystem. Abwasserkanäle sind in den umgebenden Straßen Handstraße, Franz-Hitze-Straße, Hermann-Löns-Straße vorhanden.

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts auf ein Minimum zu beschränken, wird grundsätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Geohydrologische Gutachen haben ergeben, daß die Versickerungsfähigkeit des Regenwassers im Plangebiet nur bedingt möglich ist.
Im Ergebnis kann mit Ausnahme der Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie der südlichsten Reihe des WA-Gebietes über Mulden-/Rigolensysteme versickert werden.

Das MI-Gebiet und das GE-Gebiet müssen über Regenwasserkanäle entsorgt werden. Versickert werden soll im Mulden-/Rigolensystem, wie auch im Bebauungsplan geregelt ist. Brauchwasseranlagen als ergänzende Maßnahme sollen vorgesehen werden als Kompensation für die fehlende Versickerungsmöglichkeit in den MI- und GE-Gebieten.

In der Hermann-Löns-Straße verläuft eine Gasfernleitung. Die Leitungstrasse samt Schutzstreifen ist im B-Plan dargestellt.

8. Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat auf die Möglichkeit einer Aufdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. In diesem Fall ist ihre Entdeckung der Stadt Bergisch Gladbach oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz). Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

9. Realisierung der Planung/Städtebaulicher Vertrag

Grundlage für die Realisierung des Bebauungsplans sind ein Städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Erschließungsträger.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet (Geltungsbereich)	29,667 ha	
überplante Gebiete (Bestand)	4,587 ha	
Gesamtfläche Hermann-Löns-Gelände (Flur 6, Flurst. 21, 21 u. 23, Flur 4, Flurst. 3989)	25,084 ha	100,0 %
davon		
- Öff. Grünflächen	7,339 ha	29,3 %
- Gemeinbedarfsflächen (Sportplatz)	1,029 ha	4,1 %
- Öff. Verkehrsflächen	2,996 ha	11,9 %
- Nettobauland	13,720 ha	54,7 %
davon		
- WA-Gebiete	5,443 ha	
- MI-Gebiete	3,169 ha	
- GE-Gebiete	5,108 ha	

Zusammenstellung der möglichen Wohneinheiten WE

	EFA	DHH	RH	MEFA	Gesamt
WA-Gebiete (ohne Einlieger-wohnungen)	16	18	117	174	325
MI-Gebiete (bei ca. 50 % Wohnen)				ca. 175	175
					ca. 500 WE

aufgestellt,
Bergisch Gladbach, 10.8.1998
Hans-Joachim Franke
Dr. Hans-Joachim Franke
- Stadtdirektor -