Anlage 7 1

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache - (gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

Gliederung:

1. Planungsanlaß / Städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation / Übergeordnete Planungen

4. Städtebauliche Situation

5. Städtebauliche Konzeption
5.1 Allgemeine Planungsziele
5.2 Art der baulichen Nutzung
5.3 Maß der baulichen Nutzung
5.4 Verkehrsflächen / Erschließung
5.5 Stellplätze / Parkhaus
5.6 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. Umweltverträglichkeit / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
6.1 Altlasten
6.2 Emissionen / Immissionen
6.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7. Städtebaulicher Vertrag

8. Ver- und Entsorgung

9. Umsetzung des Bebauungsplanes
9.1 Bodenordnende Maßnahmen
9.2 Kosten

. . .

1. Planungsanlaß / Städtebauliche Zielsetzung

Planungsanlaß sind im wesentlichen die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich des Evangelischen Krankenhauses in Verbindung mit erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen sowie die städtebauliche Neuordnung im sogenannten "Zillertal" anläßlich einer Verlagerung des derzeitigen Feuerwachenstandortes.

Krankenhauserweiterungsmaßnahmen in Verbindung mit Gesundheitsstrukturgesetz und Krankenhausbedarfsplan bedingen einen erhöhten Stellplatzbedarf. Dieser Tatbestand in Verbindung mit einer bestehenden unzumutbaren Belästigung von Anliegern und Patienten durch Parkraumsuchverkehre in reinen Wohngebieten erfordert eine städtebauliche Ordnung.

Maßgebliche städtebauliche Zielsetzungen sind damit

- bauliche Erweiterung im Bereich des Krankenhausgeländes,
- die Errichtung eines krankenhauszugehörigen Parkhauses als ordnungsgemäßer Stellplatznachweis,
- die planungsrechtliche Sicherung der schützenswerten Bestandteile des "ehemaligen Kalksteinbruchs am Quirlsberg" einschließlich erforderlicher Schutz- / Abstandsflächen,
- die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und Arbeitsplätzen,
- die Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung im "Zillertal".

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Osten durch die Ferrenbergstraße, im Süden durch die Straße An der Jüch, im Westen durch Friedhof und Gnadenkirche sowie im Norden durch die Hauptstraße begrenzt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist geeignet, auftretende Konfliktpotentiale auch im Hinblick auf bebauungsplanangrenzende Nutzungen hinreichend zu bewältigen.

Die Einbeziehung des Krankenhausgeländes ist erforderlich, um die mit einer Erweiterung einhergehenden möglichen städtebaulichen Spannungen (Gebäudehöhen, Verkehrslärmemissionen) zu regeln.

3. Planungsrechtliche Situation / Übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als "Wohnsiedlungs-Bereich" dargestellt.

. . .

Flächennutzungsplan

Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die Änderung Nr. 101/2162 des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung getragen.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Krankenhausstandort und die Feuerwache "Fläche für Gemeinbedarf", für die übrigen Flächen Kerngebiet dar.
Beabsichtigt ist die Darstellung einer gemischten Baufläche für den gesamten Zillertalbereich sowie die Einbeziehung des künftigen Parkhausstandortes in "Fläche für Gemeinbedarf".

Natur- und Landschaftsrecht

Mit Verfügung vom 23.07.1993 ist die einstweilige Sicherstellung der Steinbruchböschungen, der westlich angrenzenden Gehölzbestände und des Quirlsberges als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil "ehemaliger Kalksteinbruch am Quirlsberg" nach § 42 e Landschaftsgesetz NW erfolgt (geplanter Parkhausstandort).

Zielsetzung der Sicherstellungsverordnung ist, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bereich, dessen Bedeutung über den üblichen Nutzungskonflikt im Innenbereich hinausgeht, hinreichend Rechnung zu tragen.
Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich einer endgültigen Unterschutzstellung ist noch nicht erfolgt und unterliegt damit der Abwägung.

Denkmalschutz

Das Plangebiet überlagert teilweise den ehemaligen Kalksteinbruch "Zillertal" von dem noch zwei Kalköfen - unterirdisch und überbaut - erhalten sind. Die Öfen wurden am 20.02.1991 als Denkmal in die städtische Denkmalliste aufgenommen, bauliche Maßnahmen unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im östlichen Zentrum von Bergisch Gladbach, in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt.

Neben dem ÖPNV erfolgt die verkehrliche Anbindung des Zillertals über die Hauptverkehrsstraße Hauptstraße, des Krankenhauses über die Anliegerstraßen An der Jüch und Ferrenbergstraße.
Die Straßenzüge sind erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet.

Bindeglied zwischen Talsohle "Zillertal" und Krankenhausbereich stellen die durch den Kalkabbau entstandenen stellenweise 10 m hohen Böschungen dar.
Der ehemalige Steinbruchbetrieb "hinterließ" mehrere "Terrassenflächen" mit differenziertem Höhenniveau, die untereinander nicht verbunden sind.

. . .

In dem seit der Jahrhundertwende nicht mehr genutzten Steinbruch hat sich an den steilwandigen, überwiegend nordexponierten Hängen eine Laub-Mischwald-Vegetation (schluchtwaldähnlich) aufgebaut. Die Baumvielfalt ist durch zivilisatorische Einflüsse stellenweise überprägt; so finden sich beispielsweise auf Fehlentwicklung hindeutende Pflanzen und Tiere. Auch sind verschiedene nicht heimische Vegetationselemente im Bereich der Terrassen- und Abbruchkante zu finden, die aufgrund ihres Alters (etwa 80 Jahre) wiederum einen gewissen ökologischen Wert darstellen.
Einige Freiflächen innerhalb des Steinbruches sind durch Unrat und Bauschutt verunreinigt bzw. durch bauliche Anlagen zergliedert.

Die geschlossene Zeilenbebauung entlang der Hauptstraße sowie rückwärtige Gewerbebauten bzw. das Feuerwachengelände haben bereits weite Teile des Landschaftsbildes überprägt und beeinträchtigt.
Durchgehend erhalten ist das Landschaftsbild noch im Böschungsbereich der Abbruchkante, die trotz angrenzender Bebauung noch einen durchgehenden Biotop darstellt, der im ökologischen Verbund mit der westlich gelegenen Waldfläche steht.

Im Böschungsbereich des Steinbruches ist eine artenreiche Flora anzutreffen, die in den charakteristischen Merkmalen der potentiellen Gesellschaft entspricht.

Die übrigen - bebauten Bereiche - sind durch Ziergärten überprägt.

Entsprechend dem floristischem Artenreichtum stellt der Steinbruch einen bedeutsamen Lebensraum insbesondere für Vögel, Kleinsäuger und Insekten dar.

Städtebaulichen Mißständen gleichzusetzende Verhältnisse liegen im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße vor. Neben den derzeit noch bestehenden Anlagen der Feuerwache ist der überwiegende Bereich durch versiegelte Hofflächen und großflächige Garagenanlagen charakterisiert.

Der ehemalige Steinbruch ist als Altlastenverdachtsfläche Nr. 25 - Hauptstraße Süd - kartiert worden.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplanentwurf liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Errichtung eines dem Krankenhaus zugeordneten Parkhauses zur Verbesserung des Stellplatzangebotes unter Reduzierung derzeitiger Stellplätze auf dem Krankenhausgelände bei gleichzeitiger Reduzierung des Parkraumsuchverkehrs und damit Qualitätsverbesserung des Krankenhausumfeldes für Anlieger und Patienten,

. . .

- planungsrechtliche Sicherung des einstweilig sichergestellten geschützten Landschaftsbestandteiles mit ausgedehnten Pufferzonen,

- städtebauliche Neuordnung des Zillertals unter weitgehender Schonung bestehender Vegetationsflächen und -elemente sowie Vernetzung von Vegetationselementen,

- Schaffung von Bauflächen für Wohnnutzungen und Arbeitsplätze im innerstädtischen Bereich unter Berücksichtigung ökologischer Belange,

- Überwindung des Höhenunterschiedes von der Hauptstraße zu dem rund 20 m höher gelegenen Eingang des Krankenhauses, sowie zu den auf dem Quirlsberg gelegenen Altenwohnanlagen insbesondere für Kinderwagen, Behinderte und Senioren,

- Schaffung eines kleinen Nahbereichszentrums mit verkehrsberuhigter Zone und Infrastrukturangeboten,

- Reduzierung des derzeitigen Bodenversiegelungsgrades durch Neuordnung der überbaubaren Flächen und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für zu befestigende Flächen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Standortqualität im Zentrumsbereich von Bergisch Gladbach werden die Flächen entlang der Hauptstraße einer Kerngebietsnutzung zugeführt.
Trotz der verkehrslärmbedingten Vorbelastung sollen Wohnungen im Hinblick auf den bestehenden Bedarf und die derzeitige Nutzung ab dem 1. Obergeschoß weiterhin zulässig bleiben.
Nicht zuletzt dienen Wohnnutzungen in innerstädtischen Lagen dem städtebaulichen Ziel, Innenstädte auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben und eine soziale Kontrolle zu gewährleisten.

In den begünstigten verkehrslärmabgewandten Bereichen sowie entlang der Ferrenbergstraße setzt der Bebauungsplan eine Mischgebietsnutzung fest.

Im Kern- und Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen aufgrund ihrer Flächenbedarfe bzw. des mit der Nutzung einhergehenden Störgrades ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist überlagert von der städtischen Satzung (Textbebauungsplan) über den Ausschluß von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben vom 20.12.1984.

Die Absicht des Rates betreffend eines Ausschlusses dieser Nutzungen bleibt aufrechterhalten. Da der vorliegende Bebauungsplan v. g. Textbebauungsplan für seinen Geltungsbereich automatisch aufhebt, erfolgt eine Übernahme der seinerzeit getroffenen Zulässigkeitsregelung.

. . .

Für den Bereich des Evangelischen Krankenhauses einschließlich des zugehörigen Parkhauses wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, naturschutzrechtliche Belange mit Bodenschutz sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die festgesetzte GRZ in Verbindung mit Baugrenzen beschränken eine Beeinträchtigung ökologischer Belange auf ein vertretbares Maß.

Die für den westlichen Teil der Hauptstraße zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO trägt einer hier erwünschten und für Kerngebiete charakteristischen Verdichtung Rechnung.

Im südwestlich angrenzenden Mischgebiet (derzeitiger Standort Feuerwache) wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erheblich überschritten. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO beträgt GRZ 0,6 / GFZ 1,2, zulässig sind GRZ 1,0 / GFZ 2,5.
Städtebauliches Ziel ist hier, durch bauliche Verdichtungen in innerstädtischen lärmbegünstigten Lagen Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen. Gleichzeitig soll eine in Hinblick auf die angrenzende Steinbruchböschung verträgliche Abstandsfläche (mindestens 10 m gem. UVP) mit Pufferfunktion realisiert werden.
Die höhengestaffelte Baukörperform mit einer Tiefgaragenfestsetzung, die als "private Grünfläche" gesicherte Abstandsfläche sowie die östlich angrenzende ausgedehnte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gleichen die Überschreitung im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO aus.

Für die übrigen Bereiche wird ein sich unterhalb der Obergrenze der BauNVO bewegendes zulässiges Nutzungsmaß festgesetzt, um den städtebaulichen Übergang von der verdichteten Kernzone in "Übergangszonen" zu dokumentieren und gleichzeitig zu bepflanzende Freiflächen zu gewährleisten. Gleichzeitig wird dem Ziel Rechnung getragen, insbesondere im Hinblick auf den Unterschutzstellungsgedanken bestehende Vegetationsflächen und -elemente im "Zillertal" zu erhalten sowie diese in geeigneter Weise zu vernetzen.

Die beabsichtigte Zahl der Vollgeschosse trägt einerseits im Bereich der Hauptstraße dem Verkehrslärmschutzgedanken Rechnung und erfolgt andererseits - in Anlehnung an den Bebauungszusammenhang - zur Wahrung der städtebaulichen Maßstäblichkeit.

Gemäß dem Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird die Zahl der Vollgeschosse im Innenbereich des Zillertals von ursprünglich beabsichtigten 9 Vollgeschossen auf max. 3 - 4 Vollgeschosse beschränkt. Die Reduzierung verfolgt die Zielsetzung, die Steinbruchböschungen gegenüber der Bebauung dominieren zu lassen und damit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein Mindestmaß zu beschränken.

. . .

Durch die zulässige bauliche Verdichtung einerseits und festgesetzte Grün- und Freiflächen andererseits wird eine Grünvernetzung erzielt und insgesamt dem Planungsziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Um die Beanspruchung von Freiflächen für Stellplätze zu reduzieren, sind unterirdische Garagengeschosse bei der Ermittlung der zulässigen GFZ nicht zu berücksichtigen.
Für oberirdische Stellplätze ist dagegen die nach BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ unzulässig (vgl. auch Ziff. 5.5).

Im Bereich der Hauptstraße läßt der Bebauungsplan eine Überschreitung der rückwärtigen **Baugrenzen** bis zu 3 m für erdgeschossige Anbauten zu. Die Ausnahme soll eine funktionsgerechte Nutzung der Erdgeschoßebene gewährleisten und die städtebaulich wünschenswerte Errichtung von gewerblichen Nutzungen - und damit Schaffung von Arbeitsplätzen - begünstigen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden in Abstimmung mit dem EKH zur Wahrung einer flexiblen und funktionsgerechten Entwicklung einerseits, zur städtebaulichen Integration und ökologischen Verträglichkeit andererseits Baugrenzen in Verbindung mit max. zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Überplante Bereiche

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung und insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigte "Vegetationsvernetzung" in Verbindung mit einer Reduzierung des Bodenversiegelungsgrades werden im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße bestehende bauliche Anlagen zum Teil überplant, d. h. planungsrechtlich nicht mehr gesichert. Innerhalb der Kerngebietsfestsetzung stehen die Flächen auch einem geordneten Stellplatznachweis zur Verfügung.
Der für diese Anlagen bestehende Bestandsschutz in Verbindung mit der städtebaulichen Zielsetzung rechtfertigt diese Maßnahme.

5.4 Verkehrsflächen / Erschließung

In den bestandsgebundenen Bereichen wird die Erschließung über vorhandene Verkehrsflächen gesichert.

Im Bereich Zillertal sind verkehrsberuhigte Bereiche und Passagen mit fußläufiger Anbindung des geplanten Parkhauses vorgesehen.
Das Parkhaus wird - zur Überwindung des Höhenniveaus insbesondere für Kinderwagen, Behinderte und Senioren - mit einem Aufzug auf die oberste Parkebene mit fußläufiger Anbindung an das Krankenhausgelände versehen.
Die Realisierung des Aufzuges sowie einer ökologisch verträglichen Verbindung zwischen oberstem Parkdeck und Krankenhausgelände ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages.

. . .

Der verkehrsberuhigte Bereich im Zillertal wird - zur Verringerung des Versiegelungsgrades - mit wasserdurchlässigen Materialien ausgestaltet.

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt von der Ferrenbergstraße. Das hier durch Ziel- und Quellverkehre bedingte zusätzliche Kfz-Aufkommen kann von der Ferrenbergstraße sowie dem Einmündungsbereich Hauptstraße / Ferrenbergstraße verkehrstechnisch gut bewältigt werden. Die Ferrenbergstraße ist bereits heute durch Parksuchverkehre erheblich vorbelastet.
Zur reibungslosen Abwicklung von Linksabbiegerverkehren in der Hauptstraße wird durch Umorganisation der Stellplätze eine Linksabbiegerspur eingerichtet.

Die Erschließung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird lediglich hinweislich gekennzeichnet, um evtl. Änderungen in Funktionsabläufen nicht zu beeinträchtigen.
Die Kfz-Zufahrtsmöglichkeiten werden im Bebauungsplan planungsrechtlich in Anlehnung an den Bestand geregelt, da sie verkehrslärmtechnische Auswirkungen zeigen.

5.5 Stellplätze / Parkhaus

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die zwingend festgesetzte Tiefgarage für das westliche Mischgebiet ergibt sich aus besonderen städtebaulichen Gründen (vgl. Ziff. 5.3).

Die Festsetzung verfolgt generell das Ziel, den ruhenden Verkehr unterirdisch zu regeln und damit eine Durchgrünung weitgehend zu ermöglichen.

Im Kerngebiet sind - aufgrund der gebietsspezifischen Nutzung und der räumlich beengten baulichen Situation (vorwiegende Bestandsgebundenheit) - Stellplätze und Garagen auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind gemäß Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich zu begrünen und darüber hinaus mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Zur Reduzierung des Parksuchverkehrs und zur Flächenentsiegelung werden auf dem Krankenhausgelände mit Ausnahme von etwa 20 Stellplätzen für Bereitschaftspersonal / Notdienst und 7 Stellplätzen im Bereich des Gemeindehauses keine weiteren Stellplätze zugelassen. Eine diesbezügliche Regelung ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages.
Die zulässigen Stellplatzstandorte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Für einen ordnungsgemäßen Stellplatznachweis des EKH anläßlich einer - zur Reduzierung von Parksuchverkehren erforderlichen - Verlagerung bestehender Kapazitäten, ist die Errichtung eines sechsgeschossigen Parkhauses mit planungsrechtlich gesicherter Erweiterungsmöglichkeit auf etwa 220 ST in der südöstlichen Ausbuchtung des Kalksteinbruches vorgesehen. Der Baukörper ist an diesem Standort mit einer Baugrenze, Höhenbeschränkung und Nutzungsrestriktion versehen.

. . .

Der mit dem Parkhaus verbundene "kanalisierte" Ziel- und Quellverkehr in Verbindung mit vorgesehenen ordnungsbehördlichen Maßnahmen im Umgebungsbereich des Krankenhauses eliminiert Parksuchverkehre und trägt dazu bei, die (Wohn-) Umfeldqualität
- auch für ruhebedürftige Patienten - weitgehend wieder herzustellen.

Die zum Bau des Parkhauses beanspruchten Kalksteinbruchflächen sind im Hinblick auf den mit dem Parkhaus verbundenen Nutzen und die vorzunehmende vollständige Eingrünung (vgl. Ziff. 6.3) vertretbar. Auch konnte durch eine Standortverschiebung - weitgehendes Herausrücken aus dem Steilhang - eine Eingriffsminderung erzielt werden. Zu berücksichtigen ist ferner, daß der gewählte Standort derzeit bereits großflächig baulich genutzt ist und damit eine gewisse "Vorbelastung" gegeben ist.
Der mit der Standortverschiebung verbundene erhöhte Erschließungsaufwand für das Parkhaus - längere Zufahrts-/Zuwegungsstrecke - ist im Hinblick auf den ökologischen Nutzen gerechtfertigt.

5.6 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der durch die Sicherstellungsverordnung geschützte Landschaftsbestandteil wird - mit Ausnahme der für das Parkhaus benötigten Fläche - als private Grünfläche festgesetzt. Um dem beabsichtigten Schutzzweck Rechnung zu tragen, wird der Bereich mit einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" überlagert.
Als "Pufferzone" zu angrenzenden Nutzungen wird im Mittel ein etwa 15 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche entlang der unteren Böschungskante umlaufend festgesetzt. In 3 m Tiefe, gemessen ab Böschungsfuß, sind die Flächen mit hochwachsenden - dem Biotop gerecht werdenden - Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzzone verhindert die Begehbarkeit bzw. Fremdnutzung des unter Schutz gestellten Bereiches und bewirkt eine Verbesserung der derzeitigen Situation. Dem Unterschutzstellungsgedanken ist somit hinreichend Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Grün- und Pflanzflächen kann im Einzelfall Entschädigungsansprüche nach §§ 40 ff. BauGB auslösen.

In der Örtlichkeit vorhandene, jedoch nicht von der Sicherstellungsverordnung erfaßte Böschungen des Kalksteinbruches sind - soweit städtebaulich verhältnismäßig - ebenfalls planungsrechtlich gesichert. In Verbindung mit zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen diese Maßnahmen der beabsichtigten "Vegetationsvernetzung" Rechnung.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche werden - unter Berücksichtigung einer funktions- und bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeit - keine Grünflächen festgesetzt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird geregelt, daß alle Freiflächen, soweit sie keine unabdingbaren Funktionen erfüllen, in ökologisch orientierter Weise zu begrünen sind.

. . .

Aufgrund möglicher Nutzungskonflikte zwischen ökologisch wertvollen, einstweilig nach Landschaftsgesetz sichergestellten Flächen und Spielplatzauswirkungen wird - auf Anregung der UVP - die ursprünglich beabsichtigte Spielplatzausweisung nicht weiter verfolgt.

Die in der Örtlichkeit vorhandene kleine öffentliche Grünfläche an der Ferrenbergstraße wird planungsrechtlich gesichert.

6. Umweltverträglichkeit / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich die Verdachtsfläche Nr. 25 aus dem städtischen Altlastenkataster. Für diesen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes wurde eine Erkundung durchgeführt, bei der keinerlei Hinweise auf Verkippungen oder Ablagerungen festgestellt wurden. Eine gutachterliche Untersuchung des südlichen Teilbereiches führte zu folgendem Ergebnis:

Im Randbereich des Geländes des Evangelischen Krankenhauses wurden mittels Pürckhauersondierungen Anschüttungen, bestehend aus mineralischem Bodenmaterial ohne Fremdbeimischungen in einer Mächtigkeit von 0,3 - 1,0 m ermittelt. Am Steinbruchrand an der Ferrenbergstraße wurde eine Rammkernsondierung vorgenommen und eine Aufschüttung mit einer Mächtigkeit von ca. 1,5 m und Fremdbeimischungen durch Asche, Schlacke und Ziegelstücken ermittelt.
Bodenproben aus diesem Untersuchungsbereich weisen erhöhte Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Zink und Arsen auf.

Eine Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist aufgrund der geplanten Nutzungen jedoch nicht erforderlich. Hinsichtlich der sich aus der Schwermetallbelastung ergebenden Konsequenzen für die Behandlung von anfallendem Bodenaushub sowie für Kinderspielflächen wird auf die Hinweise im Bebauungsplan verwiesen.

6.2 Emissionen / Immissionen

Gemäß schalltechnischer Untersuchung ist das Plangebiet durch Verkehrslärm, Gewerbelärm und Hubschrauberlärm zum Teil erheblich vorbelastet:

- die der Rettungshubschrauberlandestelle zugewandten westlichen Fassaden des Krankenhauses,
- die nach Süden und Westen orientierten Fassaden des Krankenhauses oberhalb des 2. OG bei günstiger Schallausbreitungsbedingung nachts durch Gewerbelärm,
  (die Vorbelastung resultiert im wesentlichen aus den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2171 II An der Gohrsmühle, die unter Berücksichtigung aller Belange Immissionsgrenzwerte von 58/40 dB(A) im 6. OG Westseite des Krankenhauses zulassen;)
- die straßenseitigen Fassaden entlang der Hauptstraße, Ferrenbergstraße, sowie die südlichen Krankenhausfassaden An der Jüch.

. . .

Bestehende Flug- und Gewerbelärmeinwirkungen sind im Vergleich zum Straßenverkehrslärm jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Mit Ausnahme von Verkehrslärm und des Hubschraubereinsatzes halten die Geräuschimmissionen aller "sonstigen Geräuschquellen" die jeweiligen Orientierungswerte ein. Da der Hubschraubereinsatz als unabdingbares Krankentransportmittel zu werten ist und ein seltenes Ereignis darstellt (etwa 10 Transporte/Jahr) ist die Überschreitung zu vernachlässigen.
Der für das Krankenhaus nachts anzusetzende Orientierungswert von 35 dB(A) wird überschritten, der um 5 dB(A) höhere Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebietes wird jedoch eingehalten.
Insoweit ist das Krankenhaus durch Gewerbe-/Hubschrauberlärm vorbelastet, jedoch ist die Einwirkung gegenüber dem Verkehrslärm von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Planung kommt es lediglich im Bereich des Parkhauses zu einer spürbaren Lärmpegelerhöhung.
Aufgrund der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Steinbruchböschungen) ist das Parkhaus derart zu gestalten, daß die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden.
Die schallschutztechnischen Anforderungen sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Gartenbereiche und rückwärtige Aufenthaltsräume der westlichen Ferrenbergstraße erfahren somit keine gravierenden Beeinträchtigungen.
Die verbleibende parkhauszu- und abfahrtsbedingte Lärmpegelerhöhung ist im Hinblick auf den Gesamtnutzen der Maßnahme (Entlastung von Wohngebieten und Krankenhauspatienten) und die faktische Vorbelastung vertretbar. Zu berücksichtigen ist jedoch auch hier, daß durch geeigneten Parkhaus-internen Organisationsablauf eine weitere Emissionsreduzierung möglich ist.

Aufgrund der entfallenden Parkhausemissionen und der beabsichtigten weitgehend geschlossenen Straßenrandbebauung Hauptstraße stellt der Innenbereich des Zillertals einen für Wohnnutzungen besonders geeigneten Bereich dar.

Für die zum Teil bereits erheblich vorbelasteten Straßenzüge Hauptstraße und Ferrenbergstraße - einschließlich der Seitenfassaden - sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Hauptstraße: tags 70 - 80 dB(A), nachts 60 - 70 dB(A);
Ferrenbergstraße: tags 60 - 70 dB(A), nachts 50 - 60 dB(A)).
Im Bebauungsplan werden entsprechend Lärmpegelbereiche mit einem jeweils erforderlichen Schalldämmaß festgesetzt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - liegen für die Hauptstraße (Kerngebiet) bei 65/55 dB(A), für die Ferrenbergstraße (Mischgebiet) 60/50 dB(A).
Die über die 16. BImschV (Lärmschutzverordnung) definierten Zumutbarkeitsschwellen betragen sowohl für Kern- als auch für Mischgebiete 64/54 dB(A).

. . .

Die Hauptstraße als Hauptverkehrsachse mit angrenzenden gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen ist in ihrer Funktion nicht zu verändern. Wenn auch aufgrund der faktischen Vorbelastung o. g. Zumutbarkeitsschwellen (ohne Lärmschutzvorkehrungen) zum Teil erheblich überschritten sind, so können belebte Hauptverkehrsstraßen doch subjektiv empfundene Wohnqualitäten darstellen. Der Tatbestand einer objektiven Lärmbelastung wird z. B. kompensiert durch innerstädtische Wohnqualitäten, wie kurze Einkaufswege und kulturelle Angebote in fußläufiger Entfernung.

Unter diesem Aspekt und im Hinblick auf auch für reine Kerngebietsnutzungen erforderliche Lärmschutzvorkehrungen, läßt der Bebauungsplan ab dem ersten Obergeschoß der Hauptstraße Wohnnutzungen weiterhin zu. Gestützt wird die Festsetzung durch den Tatbestand, daß die 16. BImschV die Lärmzumutbarkeitsschwelle für Kern- und Mischgebiete in gleicher Höhe definiert, d. h., Wohnnutzung gleichrangig mitberücksichtigt.

Die verkehrslärmbedingte Vorbelastung der Ferrenbergstraße resultiert aus der Haupterschließungsstraßenfunktion u. a. für das Krankenhaus. Auch diese Funktion ist weiterhin aufrechtzuerhalten, wenn nicht durch Verkehrsumlenkung andere Wohngebiete belastet werden sollen.
In lärmtechnischer Hinsicht ist auch der Steigungsgrad der Straße zu berücksichtigen.
Aufgrund der faktischen Vorbelastung und möglicher schallschutztechnischer Vorkehrungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist hier eine Mischgebietsfestsetzung vertretbar.

Vorstehende Ausführungen treffen analog für die nicht im Geltungsbereich befindliche östliche Straßenrandbebauung der Ferrenbergstraße zu.

Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) gem. DIN 18005, Teil 1 selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, wird seitens des Gutachters empfohlen, zumindest an Schlafräumen, vor denen nachts Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Es wird weiterhin **empfohlen**, ruhebedürftige Nutzungen in die straßenabgewandten Gebäudeteile zu legen.
Dies gilt für die straßenseitigen Fassaden von Hauptstraße und Ferrenbergstraße sowie die südöstliche Fassade des Krankenhauses.

Von einer diesbezüglichen **Festsetzung** wird im Hinblick auf damit verbundene Restriktionen und die Verhältnismäßigkeit aufgrund der gegebenen Vorbelastung abgesehen. Die Ausführung wird jedoch mit Hinweischarakter in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung bleibt damit den faktisch Betroffenen vorbehalten.

Im Hinblick auf die Vorbelastung sowie den durch schallschutztechnische Maßnahmen möglichen Schutz von Wohn-, Arbeits- und Krankenhausräumen sind die beabsichtigten Nutzungen vertretbar.

. . .

6.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ökologische Bedeutung des Plangebietes

Das Plangebiet ist in weiten Teilen anthropogen überprägt. Flächenversiegelung durch Parkplätze und Gebäude haben den ökologischen Wert stark gemindert. Der nördliche Teil des Plangebietes zeigt durch Ziergärten, standortfremde Obstbäume und Ruderalfluren auf Schuttablagerungen größere Flächen geringen ökologischen Wertes. Neben einigen ökologisch höherwertig einzustufenden älteren Bäumen ist der Wert intensiv gepflegter Grünanlagen im Krankenhausbereich gering einzustufen, da hier überwiegend eingeführte Pflanzenarten verwendet wurden.

Anders ist der artenreiche, schluchtwaldähnliche Bestand zu werten, in dem auch Rote-Liste-Arten gefunden wurden. Dieser Biotoptyp entwickelte sich im Böschungsbereich seit Einstellung des Abbaues relativ ungestört und die Bäume weisen bereits hohes Alter auf. Der im gesamten Böschungsbereich ununterbrochen auftretende Biotop ist durch die verwilderte Parkanlage der Gnadenkirche mit dem Perlgras-Buchenwald des Quirlsbergs verbunden. Diesem Biotopverbund kommt eine bedeutende Stellung als Lebensraum für Fauna und Flora sowie in kleinklimatischer Hinsicht zu.

Umweltrelevanz von Vorhaben

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind folgende Veränderungen des Umwelt-Ist-Zustandes zu erwarten:

Bodenverdichtung und Versiegelung von Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden und deren Erschließung bedingen eine Veränderung von Bodenstruktur und Oberflächenwasserabfluß bzw. Bodeninfiltrationsvermögen.
Die innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehenen baulichen Erweiterungen sind durch Baugrenzen auf ein funktional unabdingbares Mindestmaß beschränkt. Die mit einer Parkhauserrichtung einhergehende Stellplatzstandortverlagerung führt darüber hinaus in Verbindung mit vertraglich zu regelnden Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen, einschl. des zu erhaltenden Baumbestandes, zu einer Verbesserung der Gesamtsituation (vergleiche Ziffer 6.4 städtebaulicher Vertrag).

Zu berücksichtigen ist ferner, daß beabsichtigte bauliche Erweiterungen hier der Gesundheitsvorsorge dienen.

Beabsichtigte Maßnahmen im nördlichen Plangebiet erfolgen überwiegend auf bereits versiegelter Fläche.

Relief und Landschaftsbild werden durch eine Inanspruchnahme der östlichen Steinbruchböschung für das Parkhaus verändert.
Eine Eingriffsminimierung erfolgt mittels restriktiver Baugrenze, Gebäudehöhenbeschränkung und dezidierter Standortbestimmung auf ein technisch und ökonomisch vertretbares Mindestmaß. Ergänzende vertragliche Bindungen, wie vollständige Eingrünung des Parkhauses und technische Schutzvorkehrungen während der Baumaßnahmen mindern den Eingriff um einen weiteren Faktor (siehe städtebaulichen Vertrag).

. . .

Das Zusammenwirken dieser Maßnahmen ist geeignet, das Parkhaus weitgehend in die Böschung bzw. den Landschaftsbestandteil zu integrieren und eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Vorgenannte Maßnahmen sind auch geeignet, einer durch Verkleinerung der "grünen Lunge" bedingten möglichen kleinklimatischen Veränderung entgegen zu wirken.
Nicht zuletzt ist anzuführen, daß der gewählte Parkhausstandort derzeit bereits baulich genutzt ist und somit hier eine "Vorbelastung" zu berücksichtigen ist.

Für entfallende Vegetationsbestände wird im Zuge von Pflanzgeboten entlang des Böschungsfußes teilweise ein "Ausgleich" geschaffen. Die der unteren Böschungskante vorgelagerte "Pufferzone" in Verbindung mit einem 3 m tiefen Pflanzstreifen zur Verhinderung von Fremdnutzungen liefert darüber hinaus einen beständigen Schutz des Böschungsbereiches und trägt zur Verbesserung der Gesamtsituation bei.

Im nördlichen Plangebiet bestehende intensiv gepflegte Park- und Ziergartenanlagen werden weitestgehend für Wohn- und gewerbliche Nutzungen beansprucht. Es handelt sich sich hier um Biotope geringerer Wertigkeit. Im Hinblick auf den zentralen Standort der Flächen ist eine Inanspruchnahme gerechtfertigt. Eine Eingriffsminderung wird durch ein restriktives Nutzungsmaß, die Vorgabe von zu verwendenden wassergebundenen bzw. wasserdurchlässigen Materialien sowie von Pflanzmaßnahmen auf nicht überbauten Grundstücksflächen erzielt.

Bewertung der Umweltverträglichkeit

Zur Bewertung möglicher Eingriffstatbestände und erforderlicher Flächenkompensation wurde für das Plangebiet im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Kompensationsrechnung erstellt, mit dem Ergebnis einer auszugleichenden Flächenzahl von 31.490.

Eingriffstatbestände definieren sich hier maßgeblich über den geplanten Parkhausbau (12.276), den Verlust an Grünanlagen mit Ziergehölzen (7.488 - Krankenhausgelände) und im nördlichen Planbereich vorhandene Ziergärten (10.320).

Zielrichtung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist weniger ein rein quantitativer Rechenansatz im Sinne einer bloßen Flächenbilanz, sondern eher eine Kompensation unter Berücksichtigung der qualitativen Aspekte von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der UVP zufolge wurde in umfangreichen Maße bereits durch vorgenannte Maßnahmen einer Eingriffsminderung Rechnung getragen. Ergänzend sind Maßnahmen zu benennen wie: Verzicht auf einen Kinderspielplatz, **vollständige** Eingrünung sowie "Einhausung" des Parkhauses zur Lärmbegrenzung, Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse und Einrichtung einer "Pufferzone" zur Böschungskante für ein im Nordwesten geplantes Gebäude.
Entsprechend ist die ermittelte Kompensationsflächenzahl - um einen nicht quantifizierbaren Betrag - zu reduzieren.

. . .

Als weiterer - wiederum quantitativ bestimmbarer - Kompensationsansatz ist im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Stadtgartens Buchmühle eine Baumpflanzung von 50 einheimischen Großbäumen vorzunehmen mit einer errechneten Flächenzahl von 12.500.

Die Umsetzung dieser Maßnahme wird im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags geregelt.

Die gemäß UVP auszugleichende Flächenzahl reduziert sich somit rechnerisch auf ein verbleibendes Defizit von etwa 19.000 (31.490 ./. 12.500), welches im Hinblick auf o.g. - nicht im Rechenansatz enthaltenen, jedoch in qualitativer Hinsicht hoch zu wertenden - eingriffsmindernden Maßnahmen vertretbar ist.

Wenn auch naturschutzrechtlichen Eingriffstatbeständen keine "hohen" Kompensationskosten entgegenzuhalten sind, so ist doch hier das Kosten-Nutzen-Verhältnis zu berücksichtigen.
Allein die mit Baumpflanzungen im Bereich Buchmühle verbundenen Kosten belaufen sich auf etwa DM 150.000,00. Weitere Kosten ergeben sich u.a. durch die Parkhauseingrünung, schallschutztechnische Anforderungen sowie umfangreiche Entsiegelungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem Krankenhausgelände (vergleiche auch Ziffer 6.4 städtebaulicher Vertrag).
Hier sind erforderliche Maßnahmen im Gesundheitswesen, verbunden mit (Wohn-) Umfeldverbesserung für Krankenhausanlieger und Patienten mit Kosten für Kompensationsmaßnahmen ins Verhältnis zu setzen.

Die im nördlichen Plangebiet möglichen Eingriffe sind durch grundstücksbezogene Festsetzungen wie Pflanzmaßnahmen, Bodenversiegelungsverbote und "private Grünflächen" als Pufferzonen ausgeglichen.

7. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und zur Sicherung der durchzuführenden naturschutzrechtlichen Kompensations- und Minderungsmaßnahmen wird mit der gemeinnützigen Krankenhaus GmbH ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
Wesentliche Regelungsgehalte sind:

a) Parkhaus

- vollständige Eingrünung zur ökologischen Einbindung
- schallschutztechnische Anforderungen zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005, Blatt 1
- umweltverträgliche verkehrstechnische Anbindung des Parkhauses (Kfz- und Fußgängeranbindung)
- Schutzvorkehrungen für das zwischen Parkhaus und Böschung durch die Standortverschiebung entstehende "Loch"
- Schutzvorkehrungen im Zuge der Baumaßnahmen
- Realisierung einer Personenaufzugsanlage zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Talsohle Zillertal und Krankenhausgelände

. . .

b) Krankenhausgelände

- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für erforderliche Verkehrsflächen
- Reduzierung der Verkehrsfläche auf ein zwingend erforderliches Minimum
- Realisierung von Fassaden- und Stellplatzbegrünung
- Verzicht auf weitere Stellplätze im Krankenhausgelände
- Errichtung ökologisch orientierter Grünflächen, soweit Freiflächen keine unabdingbare sonstige Funktion erfüllen
- Umsetzung der durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Sicherung und Unterhaltung erhaltenswerter Bäume

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das städtische Versorgungsnetz

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind für Teilbereiche des Zillertals bodenordnende Maßnahmen (Grenzregelung, Umlegung) zweckmäßig, um eine ökonomisch sinnvolle Grundstücksausnutzung zu erzielen.

9.2 Kosten

Kosten für die Stadt sind - mit Ausnahme der Pflanzmaßnahmen und ggf. entstehender Entschädigungsansprüche in Verbindung mit "Grün-Festsetzungen" - nicht zu erkennen.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 09.03.1995
In Vertretung
Daubendiek
Stadtbaurat

Bezirksregierung 7 Köln 7

gehört zur Verfügung
vom 25. Juli 1995
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Wagner