Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße –

zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes ... 3

2 Planungsanlass ... 3

3 Verfahrensablauf ... 3

4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen und Konzepten ... 3
4.1 Regionalplan ... 3
4.2 Flächennutzungsplan (FNP) ... 4
4.3 Bebauungspläne ... 4
4.4 Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Artenschutz / Denkmalschutz ... 4

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

6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte ... 6

7 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans ... 8
7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB ... 8
7.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW ... 16
7.3 Kennzeichnungen ... 17
7.4 Nachrichtliche Übernahmen ... 17
7.5 Hinweise ... 19

8 Umweltbelange ... 21
8.1 Geschützter Landschaftsbestandteil ... 21
8.2 Schutzgut Boden/Altlasten ... 22
8.3 Schutzgut Wasser ... 23
8.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt ... 23
8.5 Schutzgut Landschaft ... 25
8.6 Schutzgut Fläche ... 25
8.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ... 26
8.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... 30

9 Ver- und Entsorgung ... 31
9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser ... 31
9.2 Löschwasserversorgung ... 32

10 Planverwirklichung / Kosten ... 32

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Innenstadt von Bergisch Gladbach und wird begrenzt durch die Hauptstraße / Teile der Odenthaler Straße im Norden, die Ferrenbergstraße im Osten, das Evangelische Krankenhaus im Süden sowie die Grundstücke der evangelischen Kirche (Pfarrgarten, Gemeindesaal, Friedhof) im Westen und hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist auf die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung im Süden sowie Nr. 57 – Hammermühle – und Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung im Norden abgestimmt. Lediglich im Bereich der Odenthaler Straße wird der Bebauungsplan Nr. 57 – Hammermühle – in einem kleinen Teilbereich überlagert. Westlich und östlich der Odenthaler Straße wurde der Geltungsbereich gegenüber dem ersten Aufstellungsbeschluss verkleinert. Zur Offenlage erfolgt eine erneute Verkleinerung westlich der Odenthaler Straße mit Anpassung an den Verlauf des Kulturhauses Zanders. Östlich der Odenthaler Straße hingegen wird eine kleine Teilfläche zur Sicherung des bereits vorhandenen Fußweges nördlich des Waatsacks mit aufgenommen.

2 Planungsanlass

Der Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des bestehenden Parkhauses des Evangelischen Krankenhauses (EvK) sowie die Umnutzung des ebenfalls im Eigentum des EvK befindlichen und derzeit übergangsweise als Mitarbeiterparkplatz genutzten Geländes der „Alten Feuerwache“ im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße. Des Weiteren wird der Bebauungsplan auf Basis der Verkehrsuntersuchung östliche Stadtmitte eine Aufweitung des öffentlichen Verkehrsraums und eine damit verbundene zurückgesetzte Bauflucht südlich der Hauptstraße berücksichtigen.

3 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 22.06.2021 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.06.2021 beschlossen und fand per Aushang vom 26.08. bis 22.09.2021 statt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.08.2021 frühzeitig beteiligt.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 05.09.2024 beschlossen und fand im Internet sowie parallel per Aushang vom 23.09. bis 23.10.2024 statt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2024 beteiligt.

4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen und Konzepten

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet und seine Umgebung Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 2035 sieht für den Großteil des Plangebietes „Gemischte Baufläche“ (M) vor. Die Hangbereiche im Süden sind als Grünfläche mit dem Zusatz „LB“ (geschützter Landschaftsbestandteil) dargestellt. Die Verordnung zum geschützten Landschaftsbestandteil ist jedoch zum 27.06.2020 ausgelaufen. Eine weitere Unterschutzstellung im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplans ist vom Rheinisch-Bergischen Kreis beabsichtigt. Für die betroffenen Grundstücke ist eine einstweilige Sicherstellung erfolgt. Die Hauptstraße (L 286) sowie die Odenthaler Straße (L 270) sind im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraßen dargestellt, Teile der Ferrenbergstraße als Wohnbaufläche. Für die geplante Senioreneinrichtung sowie das geplante Parkhaus sind Festsetzungen als Sondergebiete vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung (beschleunigtes Verfahren) somit entsprechend anzupassen.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht seit 1995 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache –, welcher im südlichen Bereich bereits 2008 geändert wurde und nun im nördlichen Teil durch den neuen Bebauungsplan überplant wird. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Bereiche entlang der Hauptstraße „Kerngebiet“ (MK), für die rückwärtigen Bereiche „Mischgebiet“ (MI) sowie in großen Teilen (insbesondere für die Hangbereiche) Grünfläche mit weiteren Schutz- und Anpflanzbestimmungen fest.

Die im Norden angrenzenden Bebauungspläne Nr. 2135 – Buchmühle – 1. Änderung und Nr. 57 – Hammermühle – setzen ebenso als Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße „Kerngebiet“ (MK) fest. Der im Süden angrenzende Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung umfasst ein Sondergebiet (SO) Gesundheit und umfasst das Evangelische Krankenhaus einschließlich bestehendem Parkhaus.

4.4 Landschaftsschutz / Wasserschutz / Altlasten / Artenschutz / Denkmalschutz

Ausführungen hierzu siehe Kapitel 8 Umweltbelange

5 Städtebauliche Situation / Bestand

5.1 Städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet ist entlang der Hauptstraße und Ferrenbergstraße bereits bebaut und weist dort eine gemischte Nutzung aus u.a. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie auf.

Im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße befindet sich im Westen die Brachfläche der „Alten Feuerwache“, die zwischenzeitlich abgebrochen und 2014 von der Stadt an das EvK veräußert wurde, um hier eine kirchliche, diakonische oder gesundheitspflegerische Nutzung einzurichten. Das Grundstück ist im Westen und Süden von geschützten Steinbruchböschungen/-wänden umgeben und wird zurzeit als Mitarbeiterparkplatz vom EvK zwischengenutzt.

Im rückwärtigen Bereich im Osten befindet sich (bereits dem Nachbarbebauungsplan zugehörig) das Bestandsparkhaus des EvK. Aufgrund des starken Unterschieds im Geländeniveau ist das bestehende Parkhaus über einen Fußgängersteg im obersten Geschoss an das EvK sowie fahrtechnisch an die Ferrenbergstraße über die Steinbruchböschung hinweg angebunden. An das Parkhaus angrenzend befindet sich derzeit eine Brachfläche, die zugleich die Vorfläche der beiden denkmalgeschützten Kalköfen bildet.

Im mittleren rückwärtigen Bereich erstreckt sich eine Geländekuppe bzw. Felsnase, die die beiden EvK-Flächen topografisch trennt, sowie vereinzelte Wohngebäude. Zwischen Felsnase und dem Grundstück „Alte Feuerwache“ erstreckt sich zudem ein großer Garagenhof zugehörig zum Grundstück Hauptstraße 278, welches Richtung Süden spitz zuläuft.

Der südliche Bereich und westliche Rand des Plangebietes umfasst die gehölz- bzw. baumbestandene, geschützte Böschung eines ehemaligen Steinbruchs mit zum Teil steilen Felswänden, die im bestehenden Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist.

5.2 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet ist baulich vorrangig durch eine teils offene, teils geschlossene zwei-viergeschossige Bebauung entlang der verkehrsreichen Hauptstraße sowie eine Doppelhausstruktur entlang der Ferrenbergstraße geprägt. Der geschlossene Eindruck wird durch vereinzelte Einfahrten und momentane Baulücken unterbrochen. Im östlichen Plangebiet ist einheitlich das Satteldach vorherrschend.

Die rückwärtigen Bereiche sind zurzeit durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geprägt. Sowohl der Mitarbeiterparkplatz auf der Brachfläche der ehemaligen Feuerwache als auch der östlich davon benachbarte Garagenhof nehmen große Flächenanteile ein und sind baulich untergenutzt.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes beeinflussen zwei Denkmäler (Kulturhaus Zanders und Waatsack) im Kreuzungsbereich Hauptstraße /Odenthaler Straße sowie das unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsparkhaus das Stadtbild.

Abgesehen von der im südlichen Teil gelegenen und sich teilweise in das Plangebiet hineinziehenden Grünkulisse der ehemaligen Steinbruchböschung besteht ein hoher Versiegelungsgrad.

5.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße aus erschlossen. Diese führt aus der Innenstadt von Bergisch Gladbach nach Osten in Richtung Herrenstrunden und ist eine wichtige Verkehrsverbindung innerhalb des Stadtgebiets sowie in die nähere Umgebung. Von Norden kommend schließt die Odenthaler Straße an die Hauptstraße an. Die Odenthaler Straße stellt eine bedeutende Anbindung der nördlichen Stadtteile sowie in das angrenzende Umland dar. Am Knotenpunkt Odenthaler Straße/ Hauptstraße besteht aufgrund der beengten Flächenverhältnisse keine Linksabbiegemöglichkeit in die Hauptstraße. Die Flächen sind im gesamten Knotenpunkt sowie im Streckenverlauf der Hauptstraße entlang des Plangebiets aufgrund der bestehenden Bebauung sehr begrenzt. Die Ein- und Ausfahrt des bestehenden Krankenhaus-Parkhauses erfolgt derzeit über die Ferrenbergstraße. Diese mündet im östlichen Bereich des Plangebiets in die Hauptstraße.

Für den Fußverkehr gibt es im Knotenpunkt Hauptstraße/ Odenthaler Straße zwei signalisierte Furten (östlicher und nördlicher Knotenpunktarm). Weitere Querungshilfen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die bestehenden Gehwege sind teilweise und insbesondere unmittelbar am Knotenpunkt zu gering dimensioniert. Für den Radverkehr sind keine eigenen Verkehrsanlagen oder Verkehrsflächen vorhanden.

Die nächsten Bushaltestellen in der Odenthaler Straße nahe der Einmündung An der Strunde („Am Mühlenberg“) sowie an der Schnabelsmühle („Forum“) liegen in 100-300 m Entfernung. Darüber hinaus ist das Plangebiet ca. 600 m von der Haltestelle Markt sowie ca. 1.000 m vom S-Bahnhof Bergisch Gladbach entfernt. Entlang der Hauptstraße ist im Plangebiet keine weitere Bushaltestelle vorhanden. Das Stadtzentrum mit Fußgängerzone befindet in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden über private Einfahrten bei mehreren Grundstücken Stellplätze bzw. Garagen im rückwärtigen Bereich erschlossen. Das Bestandsparkhaus südöstlich direkt angrenzend an den Geltungsbereich dient vorrangig den Besuchern des Evangelischen Krankenhauses, ist jedoch öffentlich zugänglich und dient damit auch dem ruhenden Verkehr der Nutzungen im Plangebiet.

6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist aufgrund des zunehmenden Bedarfs bzw. zur Vermeidung von Parksuchverkehr im Umfeld des Evangelischen Krankenhauses die Schaffung von zusätzlichem Parkraum für Besucher bzw. Mitarbeitende des Krankenhauses. Der bisher provisorisch angelegte Mitarbeiterparkplatz auf dem Gelände der „Alten Feuerwache“ soll in das neue Parkhaus verlagert werden und somit eine bauliche Nutzung dieser bislang untergenutzten Brachfläche mit einem Seniorenpflegeheim ermöglichen.

Gemäß den Beschlüssen zur Rahmenplanung Innenstadt soll die Entwicklung des Stadtzentrums auf die Gebiete konzentriert werden, die sich in der Vergangenheit als Kernbereich herauskristallisiert haben, die zugleich aber auch ausreichende Entwicklungspotenziale für die Zukunft aufweisen. Das Stadtzentrum endet demnach an der Odenthaler Straße. Ziel des neuen Bebauungsplans ist es folglich, die bisherige Festsetzung eines Kerngebiets (MK) entlang der Hauptstraße durch ein Urbanes Gebiet (MU) zu ersetzen. Das an der Ferrenbergstraße festgesetzte Mischgebiet (MI) bleibt gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan in der Art der baulichen Nutzung unverändert.

Des Weiteren hat der Bebauungsplan auf Basis der Verkehrsuntersuchung östliche Innenstadt (Fortschreibung 2023) zum Ziel, den öffentlichen Verkehrsraums im Kreuzungsbereich Odenthaler Straße / Hauptstraße aufzuweiten (siehe unten). Dies setzt den Abriss von drei Bestandsgebäuden südlich der Hauptstraße im Kreuzungsbereich voraus.

Darüber hinaus soll das zum Teil im Plangebiet liegende Landschaftsschutzgebiet bzw. der sich damit überlagernde geschützte Landschaftsbestandteil durch nachrichtliche Übernahme, die Ausweisung einer entsprechenden Grünfläche und größtmögliche Abstände zu den geplanten Baukörpern gesichert werden.

<u>Bebauung, Nutzung, Freiflächen</u>

Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht eine Neuordnung der Grundstücke zwischen der Gaststätte Quirls im Nordwesten und dem bestehenden Parkhaus des EvK im Südosten vor. Die Wiedernutzbarmachung des Standortes der „Alten Feuerwache“ bzw. des alten Kalkofengeländes entspricht dem Gebot der Innenentwicklung bzw. dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Für die übrigen Bereiche, die von

Bestandsbauten geprägt sind, sind bis auf moderate Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße, keine Änderungen vorgesehen.

Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplanentwurf folgendes:

- Erweiterung des bestehenden Parkhauses durch einen Neubau unter Erhalt und Einbindung der unter Denkmalschutz stehenden Kalköfen sowie Gestaltung der Vorfläche
- Umnutzung des Geländes der „Alten Feuerwache“ für eine Seniorenpflegeeinrichtung
- Erhalt des Gebäudes „Gaststätte Quirls“ mit Nachbargebäude (Hauptstraße 264 und 266)
- Zurückgesetzte Bauflucht im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 274 bis 282 mit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudehöhe; Verzicht auf die im Vorentwurf zunächst vorgesehene Betonung des Eckgebäudes durch Überhöhung auf sechs Geschosse mit Rücksicht auf die umgebenden Baudenkmäler und in diesem Zuge maximal angestrebte Zwei- bis Viergeschossigkeit im Kreuzungsbereich Odenthaler Straße / Hauptstraße
- Platzbildung und -gestaltung im räumlichen Zusammenhang „Gaststätte Quirls“, Neubau Seniorenpflegeeinrichtung, Neubau Eckgebäude mit Sichtbeziehung zum gegenüberliegenden, denkmalgeschützten Kulturhaus Zanders (Hauptstraße 267-269)
- Bauliche Ergänzungen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Hauptstraße 278; dadurch Aufwertung einer bisher mindergenutzten Fläche in Innenstadtlage (Garagenhof)
- Erhalt der vorhandenen Grünflächen, Anpflanzen von Einzelbäumen zur Platzgestaltung, Dachbegrünung bei Neubauten

<u>Erschließung, ruhender Verkehr</u>

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung östliche Innenstadt (Fortschreibung 2023[1] – siehe Beschlussvorlage AMV vom 14.11.2023, Drucksachen-Nr. 0561 / 2023) erstellt, die die folgenden Ergebnisse aufweist:

- Im Vergleich zu früheren Untersuchungen (2015, 2017) konnte ein deutlich reduziertes Verkehrsaufkommen bei der Grundlagenermittlung (Erhebung im Mai 2022) festgestellt werden.
- Der Knotenpunkt Odenthaler Straße/ Hauptstraße behält unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose und den städtebaulichen Entwicklungen im Plangebiet eine ausreichende Leistungsfähigkeit und eine gute Verkehrsqualität (Stufe B).
- Das Areal „Alte Feuerwache“ ist nur über die Hauptstraße von Westen kommend erreichbar und in die Hauptstraße nach Osten zu verlassen, da sich die Zufahrt im Knotenpunktbereich befindet und weder separate Abbiegespuren aus der östlichen Hauptstraße und der Odenthaler Straße noch zusätzliche Signalphasen eingerichtet werden können.
- Die Erschließung des Parkhauses soll zukünftig über die Ferrenbergstraße (Einfahrt) sowie die bestehende Stichstraße Richtung Hauptstraße (Ausfahrt) erfolgen.

Über die Aussage zur Leistungsfähigkeit im Bestand hinaus wurden verschiedene Planungsvarianten erarbeitet. Dabei wurden zwei grundsätzliche Szenarien zugrunde gelegt:

[1] *Anmerkung: Das Gutachten bezieht sich auf die zunächst nach der frühzeitigen Beteiligung verfolgte Nutzungsvariante eines Gesundheits- und Therapiezentrums an dieser Stelle. Da die hierfür angenommenen Verkehrsmengen gegenüber der Nutzung eines Seniorenpflegeheims einen Worst-Case darstellen, wurde nach dem Zurückschwenken auf die ursprünglich im Vorentwurf verfolgte Nutzung Seniorenpflegeheim auf eine Überarbeitung des Gutachtens verzichtet.*

Szenario 1:
Die Verkehrsflächen verbleiben wie im aktuellen Bestand. Empfohlene Maßnahmen aus den Varianten sind eine Aufweitung der Gehwegfläche an der Ecke Waatsack, Rad-Piktogramme im gesamten Knotenpunktbereich und Radverkehrsmaßnahmen in der östlichen Zufahrt inklusive Schutzstreifen und vorgezogenem Aufstellbereich.

Szenario 2:
Es erfolgt eine perspektivische Erweiterung der Verkehrsflächen auf der Südseite der Hauptstraße im Bereich des Knotenpunktes Odenthaler Straße / Hauptstraße. Erforderlich ist dafür das Verschieben der Baugrenze nach Süden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans. Dadurch können Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden (komfortables Passieren des Knotenpunktes durch einen angelegten Geh- und Radweg sowie die Möglichkeit sicher Links abzubiegen).

Eine Aufweitung der Odenthaler Straße im Kreuzungsbereich musste im Vorfeld ausgeschlossen werden, da beidseitig Denkmäler unmittelbar an den Straßenraum angrenzen. Die Untere Denkmalbehörde hat in Abstimmung mit dem LVR klargestellt, dass die Mauer um das Kulturhaus Zanders Bestandteil des Denkmales und damit nicht zu versetzen ist.

Für die zukünftigen Neubauten im westlichen Teil des Plangebietes sah der Vorentwurf eine gemeinschaftliche, private Ringerschließung – günstigstenfalls im Einrichtungsverkehr – mit der Anordnung oberirdischer Stellplätze im rückwärtigen Bereich vor. Es handelt sich hierbei um eine Option, die die betroffenen, privaten Grundstückseigentümer im Kooperation umsetzen können, jedoch nicht müssen. Der Stellplatznachweis für die geplante Seniorenpflegeeinrichtung kann jedoch auch innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes SO 1 bzw. im geplanten Parkhausneubau erfolgen. Grundsätzlich ist die Unterbringung notwendiger Stellplätze auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.

Über den an der Hauptstraße bestehenden Gehweg hinaus, ist im rückwärtigen Bereich eine neue fußläufige Durchwegung von West nach Ost denkbar. Dadurch würde die geplante Seniorenpflegeeinrichtung bzw. die ergänzenden Neubauten mit dem geplanten Parkhaus und Bestandsparkhaus verbunden. Diese Anbindung ist jedoch momentan aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich und eher eine langfristige Option. Über die Stichstraße zum Parkhaus sowie den Aufzug des Bestandsparkhauses ist auch das Evangelische Krankenhaus fußläufig erreichbar.

7 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet
Die Mischgebietsnutzung (MI) an der Ferrenbergstraße wird unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Neben Einzelhandelsbetrieben und bestimmten Vergnügungsstätten (siehe unten) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, um weitere Belastungen der Wohnnutzung aufgrund des zu erwartenden Störgrades derartiger Nutzungen zu vermeiden. Da ein Großteil der gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig bleiben, wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Urbanes Gebiet
Anstelle des bisherigen Kerngebietes (MK) wird entlang der Hauptstraße einschließlich der rückwärtigen Bereiche abgesehen von den Sondergebieten als Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt (siehe Kapitel Nr. 6). Neben der Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und bestimmten Vergnügungsstätten (siehe unten) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig. Diese Nutzung wird ausgeschlossen, um weitere Belastungen der Wohnnutzung aufgrund des zu erwartenden Störgrades derartiger Nutzungen zu vermeiden. Da ein Großteil der gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig bleibt, wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Aufgrund der verkehrsreichen Hauptstraße mit zum Teil engen Gehwegsituationen im Bestand sowie zum Bewahren des mischgenutzten, urbanen Charakters entlang der Hauptstraße wird im MU 1, MU 2 und MU 3 die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im MI und MU
Im Mischgebiet und Urbanen Gebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, als unzulässig festgesetzt. Eine Ausweitung von Einzelhandelsflächen ins Plangebiet ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt, da der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Stadtmitte nicht durch eine unmittelbar angrenzende Einzelhandelsnutzung geschwächt werden soll. Im näheren räumlichen Umfeld (obere Hauptstraße, westlich des Plangebietes gelegen) stehen Ladenlokale leer bzw. weisen Trading-down Tendenzen auf. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich ist für eine Stärkung des ZVB Stadtmitte eindeutig zu bevorzugen und somit der Einzelhandel im gesamten Plangebiet auszuschließen. Einzige Ausnahme bildet das Sondergebiet SO 1 (siehe unten).

Ausschluss von Vergnügungsstätten im MI und MU
Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 2162 – Feuerwache – wurden zum Thema Vergnügungsstätten bereits die Regelungen aus der Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandel (Textbebauungsplan) vom 20.12.1984 übernommen, da diese mit dem Bebauungsplan Nr. 2162 überlagert wurde. Da nun der bisher rechtskräftige Bebauungsplan ebenfalls durch den vorliegenden Bebauungsplan überlagert wird, erfolgt eine erneute Übernahme der seinerzeit im Textbebauungsplan über den Ausschluss von Vergnügungsstätten getroffenen Zulässigkeitsregelung. Demnach sind

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist, sowie
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind, ausgeschlossen.

Die bisherige Nr. 3 (Sexshops) kann entfallen, da im MI und MU nunmehr generell ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt (siehe oben). Der Ausschluss der genannten Vergnügungsstätten soll die Wohnfunktion in der Innenstadt stärken, die ansonsten durch die Ansiedlung solcher Betriebe gestört würde.

Sondergebiet SO 1 (Seniorenpflegeeinrichtung)
Zur Deckung des allgemeinen, stetig steigenden Bedarfs an Pflegeplätzen wird im westlichen Teil des Plangebietes auf der Brachfläche der ehemaligen Feuerwache ein Sondergebiet (SO 1) mit dem Hauptzweck „Seniorenpflegeeinrichtung“ festgesetzt. Diese Nutzung kann durch dem Hauptzweck dienende untergeordnete Nutzungen wie z.B. Einrichtungen der medizinischen Betreuung und Versorgung, Büro- und Verwaltungsflächen für den sozial-medizinischen Bereich, kleingewerbliche Nutzungen wie Cafeteria, Kiosk,

Frisör und ähnliche seniorenorientierte Dienstleistungen ergänzt werden. Aufgrund der teils sehr eingeschränkten Mobilität pflegebedürftiger Menschen ist hier im Unterschied zum übrigen Plangebiet eine begrenzte Einzelhandelsnutzung in Form eines Kiosks oder einer Cafeteria mit Kioskfunktion zulässig.

Sondergebiet SO 2 (Parkhaus)
Von Seiten des evangelischen Krankenhauses besteht Bedarf für eine Erweiterung des bestehenden Parkhauses im südöstlichen Plangebiet. Hierfür wird im südöstlichen Bereich ein Sondergebiet SO 2 mit dem Zweck Parkhaus festgesetzt.

Da das geplante Parkhaus mit vier bis fünf Geschossen und einer möglichen Grundfläche von ca. 1.200 m² eine nicht unerhebliche Größe erreicht, erlangt die Fläche Baugebietscharakter und soll als ein Sondergebiet Parkhaus gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen werden. Die Voraussetzung des § 11 Abs. 1 BauNVO, wonach sich ein sonstiges Sondergebiet von den übrigen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, ist im vorliegenden Fall durch die allein mögliche Nutzung „Parkhaus“ erfüllt.

Auch anderweitige Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wurden geprüft. Einem Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO wurde jedoch aus nachfolgenden Gründen der Vorzug gegeben:

Die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB kommt nicht in Betracht, da der Benutzerkreis zum jetzigen Zeitpunkt nicht klar definiert werden kann. Das Parkhaus soll neben Stellplätzen für Mitarbeitende und Besucher und Besucherinnen des Krankenhauses, auch Stellplätze des Sondergebietes SO 1 (Seniorenpflegeeinrichtung) aufnehmen und darüber hinaus öffentlich zugänglich sein.

Aus gleichem Grund wird nicht auf eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fläche für das Parken von Fahrzeugen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zurückgegriffen, da dies entweder eine öffentliche Nutzung aufweisen müsste oder bei privater Nutzung der Benutzerkreis ebenfalls bestimmt sein sollte.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen als Höchst- bzw. Mindestgrenzen bestimmt. Aufgrund dieser Festsetzungen in Kombination mit größtenteils überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Einzelbaufenstern (Baugrenzen, siehe Kapitel 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude) oder bandartigen Baufenstern mit begrenzter Tiefe kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Das städtebauliche Konzept sieht aufgrund der innerstädtischen Lage, verbunden mit dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung und Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für weite Teile des Plangebietes, insbesondere entlang der Hauptstraße, aber auch im Bereich des mindergenutzten Garagenhofes eine Viergeschossigkeit der Gebäude (plus ein Nichtvollgeschoss) vor, die über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie ergänzend über eine absolute Höhe der baulichen Anlagen als Gebäudeoberkante über Normalhöhennull bzw. eine First- / Traufhöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt wird. Die Höhen orientieren sich vor allem am Bestand und dem vom Ost

nach West abfallenden Höhenverlauf der Hauptstraße. Die Ecke Hauptstraße / Ferrenbergstraße wird bereits im Gebäudebestand städtebaulich durch eine höheren First betont. Dies spiegelt sich auch in den Festsetzungen wieder. Im Bereich der Gaststätte Quirls, im Bereich der Bestandsbebauung im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße sowie entlang der Ferrenbergstraße ist eine Zweigeschossigkeit und vereinzelte Dreigeschossigkeit (plus ein Nichtvollgeschoss) über die Zahl der Vollgeschosse sowie absolute Höhen festgesetzt. Diese Festsetzung sichert vor allem den Bestand und gewährleistet eine gewisse Abstufung der baulichen Höhe und damit Dichte in den rückwärtigen bzw. hangaufwärts gelegenen Bereichen.

Im Sondergebiet SO 1 (Seniorenpflegeheim) sind für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Pflegeheims fünf Vollgeschosse erforderlich. Die festgesetzte Gebäudeoberkante ermöglicht ein zusätzliches Nichtvollgeschoss. Da die westlich und südlich gelegene Steinbruchböschung mit ihrem Baumbestand die geplante Gebäudehöhe überragt, fügt sich diese Gebäudehöhe in die Umgebung ein und stellt ein verträgliches städtebauliches Maß dar.

Im Sondergebiet SO 2 (Parkhaus) sind die geplanten Höhen mit 112,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) bzw. 118,2 m im Bereich des Aufzugs an das Bestandsparkhaus angepasst. Aufgrund der Überbauung der denkmalgeschützten Kalköfen beträgt die Geschossigkeit im nördlichen Teil vier Geschosse ab einer definierten Unterkante von 101,8 ü. NHN (Ausnahme für Stützen, Fundamente und Stahlträger) und im südlichen Teil fünf Geschosse ab einer definierten Unterkante von 98,5 m ü. NHN. Letztere gilt nicht im Bereich des unter Denkmalschutz stehenden und zu erhaltenen Teilstücks einer Mauer, die zu den Kalköfen Zillertal gehört.

Um technisch notwendige Aufbauten auf Flachdächern zu ermöglichen, sind hierfür Überschreitungen der Gebäudeoberkante im SO 1, MU 2 und MU 4 in begrenztem Umfang zulässig.

<u>Grundflächenzahl</u>
Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich in weiten Teilen an der bereits vorhandenen Bebauungsdichte bzw. Versiegelung der Grundstücke. So wird im Urbanen Gebiet MU 1, MU 6 und MU 7 mit einer GRZ von 0,8 der Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete erreicht und festgesetzt. Im MU 2 und MU 3 entlang der Hauptstraße wird dieser Orientierungswert überschritten und ist eine GRZ von 1,0 notwendig, da die Grundstücke aufgrund teilweise geringer Tiefe Großteils bereits zu fast 100% bebaut bzw. versiegelt sind und der Bestand gesichert werden soll. Diese Festsetzung ist städtebaulich vertretbar, da im bisherigen Bebauungsplan ebenfalls bereits eine GRZ von 1,0 (seinerzeit im Kerngebiet) festgesetzt war, es somit zu keiner relevanten höheren Versiegelungsrate kommt als bisher. Bei Neubauten mit Flachdächern und flach geneigten Dächern können die negativen Auswirkungen einer hohen Versiegelungsrate durch die vorgeschriebene Dachbegrünung teilweise gemindert werden.

Im Urbanen Gebiet MU 4 und MU 5 im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße sowie im Mischgebiet MI an der Ferrenbergstraße ist durch die größeren Grundstückszuschnitte eine GRZ von 0,5 ausreichend. Hierdurch wird eine geringere Versiegelung bzw. ein höherer Freiflächenanteil und damit zugleich eine stärkere Durchgrünung der rückwärtigen Bereiche angestrebt.

Da im MI an der Ferrenbergstraße mit der vorherrschenden Doppelhausbebauung in Kombination mit tieferen Grundstücken und den rückwärtigen Grünstrukturen eine andere städtebaulichen Situation als im restlichen Plangebiet vorliegt, darf hier die zulässige GRZ durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht

überschritten werden. Diese Festsetzung bestand bereits im bisherigen Bebauungsplan und wird übernommen.

Für die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 ist eine GRZ von 0,6 ausreichend. Sie wird entsprechend der notwendigen Gebäudegröße der beiden Sonderbauten festgesetzt.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Für die Bereiche entlang der Hauptstraße (MU 2 und MU 3) mit Ausnahme des Gebäudes des Quirls (MU 1) setzt der Bebauungsplan geschlossene Bauweise fest. Demnach sind die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und ermöglicht eine klare, straßenbegleitende Raumkante.

Im übrigen MU (MU 1 an der Hauptstraße und MU 4 bis MU 7 im rückwärtigen Bereich) sowie im MI an der Ferrenbergstraße herrscht die offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser bis 50m Länge mit seitlichem Grenzabstand) vor und wird daher auch festgesetzt.

Im SO 1 und SO 2 wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, da die Gebäudelängen und die Abstandsflächen bereits durch die festgesetzten Baugrenzen definiert sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept bzw. der vorhandenen Gebäudestruktur, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen bestimmt. Im Bereich der Bestandsbebauung an der Hauptstraße und Ferrenbergstraße erfolgt die Ausweisung bandartiger Baufenster gebäude- bzw. grundstücksübergreifend, da hier eine eher heterogene Gebäudestruktur vorliegt sowie Großteils eine geschlossene Bauweise. Im zentralen rückwärtigen Bereich (MU) ebenso wie in den beiden Sondergebieten wurden die Baufenster baukörperbezogen festgesetzt. Hierdurch wird im MU eine aufgelockertere Baustruktur gewährleistet und in den Sondergebieten werden die Freibereiche klar definiert.

In die textlichen Festsetzungen wird ergänzend aufgenommen, dass im SO 1 bzw. SO 2 die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile bzw. eine Fluchttreppe geringfügig überschritten werden dürfen. Dadurch können technische oder architektonische Anforderungen besser umgesetzt werden. In Teilen des MU 2 ist aus Gründen der Bestandssicherung eine geringe Überschreitung der Baugrenze ab dem 1. OG (Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig. Da nur geringfügige Abweichungen zulässig sind, wird die städtebauliche Grundstruktur hierdurch nicht negativ beeinträchtigt.

Im MU 2 muss bei Flachdächern, flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad und Pultdächern das 5. Obergeschoss straßenseitig um 2m zurückspringen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass zum öffentlichen Raum hin optisch keine fünf, sondern nur vier Geschosse wirksam werden.

7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im MI an der Ferrenbergstraße sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Aufgrund der vorherrschenden Doppelhausbebauung in Kombination mit tieferen Grundstücken und den rückwärtigen Grünstrukturen liegt hier eine andere städtebauliche Situation vor als im restlichen Plangebiet. Diese Festsetzung bestand bereits im bisherigen Bebauungsplan und wird übernommen.

7.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen

An der Hauptstraße, Odenthaler Straße und Ferrenbergstraße werden die bestehenden Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus wird die öffentliche Verkehrsfläche in folgenden Bereichen erweitert:

An der östlichen Seite der Odenthaler Straße verläuft ein kleines Teilstück des Gehweges nördlich des Waatsacks derzeit über Privatgrund. Dieses Stück soll mit Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche langfristig für die Allgemeinheit gesichert werden.

Südlich der Hauptstraße ist im Kreuzungsbereich Odenthaler Straße / Hauptstraße gemäß der Verkehrsuntersuchung östliche Innenstadt (Fortschreibung 2023) eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Dies setzt das Zurücksetzen der Bauflucht und den Abriss von drei Bestandsgebäuden südlich der Hauptstraße im Kreuzungsbereich voraus. Eines der Häuser ist das im Denkmalpflegeplan als erhaltenswert eingestufte Gebäude Hauptstraße 278. Dieses hat Bestandsschutz, wird jedoch im Hinblick auf die angestrebte Aufweitung des Verkehrsraums im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Odenthaler Straße überplant. Die Belange des Fuß- und Radverkehrs (insbesondere eine größere Verkehrssicherheit für diese Gruppe der Verkehrsteilnehmenden) wurden hier in die Abwägung der Interessen untereinander eingestellt. Sie sollen in diesen bislang sehr beengten Verkehrsverhältnissen gestärkt werden und überwiegen die Belange zum Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz.

Die bestehende Stichstraße, welche von der Hauptstraße zum bestehenden und geplanten Parkhaus führt, soll für einen besseren Verkehrsfluss und Schutz der Fußgänger im Einmündungsbereich zur Hauptstraße auf der westlichen Seite verbreitert werden. Am südlichen Ende wird sie zur klareren Abgrenzung öffentlicher und privater Fläche im Kurvenbereich der westlich angrenzenden Böschung ergänzt. Daran schließt sich südlich eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge an. Diese liegt mangels Platz in der öffentlichen Fläche bereits auf Privatgrund im Bereich des Sondergebietes SO 2 (Parkhaus) und wird über ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht (siehe Kapitel 7.1.7 Geh-, Fahrrechte) im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer gesichert.

7.1.6 Private Grünflächen

Neben der unter Schutz stehenden Steinbruchböschung im Westen und Süden des Plangebietes (siehe Kapitel 7.4.3 Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil) weist der Bebauungsplan weitere private Grünflächen als Übergangsbereiche zwischen dem geplanten bzw. bestehenden Parkhaus und der westlich, nördlich und östlich gelegenen Wohnbebauung aus. Neben der Pufferfunktion für die Wohnbebauung und Abschirmung Richtung Parkhausnutzung wird zugleich eine Durchgrünung des Plangebietes mit zahlreichen positiven Effekten hinsichtlich Klimaanpassung, Retention von Niederschlagswasser etc. erreicht. Großteils wurden die privaten Grünflächen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen und lediglich in Teilbereichen an den vorhandenen Gehölz- und Baumbestand angepasst.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen wie gebundene Tragschichten, Asphaltbeläge und Fugenversiegelung unzulässig. Um mittel- bis langfristig die Option einer Fußwegeverbindung zwischen der Seniorenpflegeeinrichtung (SO 1) und dem Parkhaus (SO 2) sowie damit auch über den vorhandenen Fußgängersteg des Parkhauses zum Evangelischen Krankenhaus offen zu halten, ist abweichend davon innerhalb der privaten Grünfläche (jedoch außerhalb des

Landschaftsschutzgebietes bzw. geschützten Landschaftsbestandteils) zu diesem Zweck ein befestigter Weg – auch in Form einer Treppenanlage – zulässig.

7.1.7 Geh-, Fahrrechte

Im Bebauungsplan werden zur Sicherung geplanter Platz- und Wendeflächen ein Geh-, bzw. ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Hierzu gehören:

- das im nördlichen SO 1 an der Hauptstraße ausgewiesene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (G) zur Sicherung der Zugänglichkeit der geplanten Platzfläche gegenüber des Kulturhauses Zanders sowie
- das im nördlichen SO 2 ausgewiesene Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach sowie privater Abfallentsorgungsbetriebe zur Sicherung einer Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Abfallentsorgung in der Stichstraße zum Parkhaus

Die Geh- und Fahrrechte werden zusätzlich im städtebaulichen Vertrag über entsprechende Dienstbarkeiten und Baulasten gesichert.

7.1.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte schalltechnische Untersuchung (siehe Kapitel 8.7.1 Lärm) zeigt, dass bereits im Bestand die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109[2] zu ermitteln sind. In der Planzeichnung wurden hierzu Lärmpegelbereiche (LP) von III bis VII festgesetzt, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 den Außenlärmpegeln zugeordnet sind. Die Lärmpegelbereiche bzw. Außenlärmpegel dienen dazu passive Schallschutzanforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße zu bestimmen, die zum Schutz vor erhöhten Lärmeinwirkungen an den jeweiligen Gebäudehüllen umzusetzen sind. In den textlichen Festsetzungen werden entsprechende Vorgaben dazu gemacht. Der Lärmpegelbereich III umfasst lediglich einen minimalen Bereich am südlichen Rand des Sondergebietes SO 1. Da in diesem Bereich die Errichtung eines Gebäudes mit Schutzanforderungen mangels Baufenster nicht zulässig ist, wird für den Lärmpegelbereich III auf eine textliche Festsetzung unter Punkt A 7 verzichtet.

Die Lärmpegelbereiche wurden für den Fall einer freien Schallausbreitung ermittelt. In den textlichen Festsetzungen wurde daher ein Passus aufgenommen, dass bei einem entsprechenden Nachweis im Baugenehmigungsverfahren, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper oder durch die Eigenabschirmung des betreffenden Gebäudes tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt, die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig ist.

Da im gesamten Plangebiet in der Nachtzeit Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) ermittelt wurden, sind Räume, die der Schlafnutzung dienen, mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten. Hierdurch werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt. Darauf kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass im Nachtzeitraum vor dem Schlafraumfenster ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB (A) vorliegt.

In großen Teilen des Plangebietes wurden bei freier Schallausbreitung Tagesbeurteilungspegel oberhalb von 62 dB(A) ermittelt. Da dieser Wert den Schwellenwert darstellt,

[2] DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018

bei dessen Überschreitung Störungen der Kommunikation nicht ausgeschlossen werden können, sollte in den so belasteten Bereichen auf Außenwohnbereiche (Balkone) verzichtet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher der Nachweis zu führen, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verglasungen oder Teilabschirmungen) die Einhaltung des oben genannten Schwellenwerts sichergestellt werden kann. Ggf. besteht bereits ein ausreichender Schutz durch Eigenabschirmung. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Da in Teilen des Mischgebietes (MI) an der Ferrenbergstraße tags auch Werte unterhalb von 62 dB(A) vorliegen, wurde für diesen Bereich eine Ausnahme formuliert und der Bereich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Hier ist ein Nachweis entbehrlich.

Bei der weiteren Entwicklung gewerblicher Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans ist im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren für jedes Einzelvorhaben der fachlich qualifizierte Nachweis zu führen, dass in Summe mit der bestehenden Lärmvorbelastung keine unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ auftreten. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Schallschutzgutachter hat für die im SO 1 vorgesehene Seniorenpflegeeinrichtung lediglich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nachgewiesen. Ob dieses Schutzniveau für eine Pflegeeinrichtung ausreichend ist, ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten.[3] Je nach konkreter Nutzung kann die im SO 1 planungsrechtlich zulässige Seniorenpflegeeinrichtung auch den Schutzanspruch eines Krankenhauses gemäß Ziff. 6.1 lit. g) TA Lärm (45 dB (A) tagsüber bzw. 35 db (A) nachts beanspruchen. Ein insoweit ggf. für den Nachzeitraum bestehender Immissionskonflikt kann und soll im Baugenehmigungsverfahren durch eine Feinsteuerung über § 15 BauNVO durch architektonische Selbsthilfe (insbesondere schallangepasste Grundrissgestaltung und/oder während der Nachtzeit nicht öffenbare Fenster in Kombination mit fensterunabhängiger und schallgedämmter Lüftung) bewältigt werden. Der Vorhabenträger bzw. etwaige Rechtsnachfolger sind über den städtebaulichen Vertrag entsprechend gebunden.

Für weitere Details wird auf das Lärmgutachten der ACCON Köln GmbH vom 06.08.2024 verwiesen.

7.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

<u>Anpflanzen von Sträuchern</u>
Am Rand der privaten Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes sind Sträucher entsprechend der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Fläche zum Anpflanzen ist eine Übernahme aus dem bisherigen Bebauungsplan und dient der Eingrünung der Gärten im rückwärtigen Bereich der Ferrenbergstraße als Übergang und als Abschirmung zum benachbarten Bestandsparkhaus. Die genauen Anpflanzbestimmungen wurden überarbeitet und an neueste Erkenntnisse angepasst.

<u>Anpflanzen von Bäumen</u>

[3] Vgl. Feldhaus/Tegeder, BIMSCHG, TA- Lärm, B 3.6 Rdn. 22 und Landmann/Rohmer, Umweltrecht, TA Lärm, Ziff. 6 Rdn.13 sowie mit weiteren Nachweisen VGH München, Beschl. v. 04.05.2011, 22 AS 10.4005, LSK 2013, 360027

Innerhalb der Sondergebiete sind sieben (SO 1) bzw. drei (SO 2) Bäume entsprechend der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Baumanpflanzungen erfüllen in den Vor- bzw. Freiflächen der Sondergebiete einerseits eine städtebaulich gliedernde und ortsbildprägende Funktion. Die genauen Standorte werden unter diesen Gesichtspunkten erst in der Ausführungsplanung festgelegt und abgestimmt. Darüber hinaus dienen sie der Verbesserung der stadtklimatischen Situation in der Innenstadt durch funktionelle Eigenschaften wie Verschattung, Sauerstoffproduktion und Kühlung durch Verdunstung, den verringerten Abfluss von Niederschlagswasser, als Luftfilter sowie als Verbindungselemente von den vorhandenen Grünflächen der Steinbruchböschung bzw. des Quirlsberg über den Park des Kulturhauses Zanders hin zur bandartigen Grünstruktur entlang der Strunde.

Dachbegrünung
Die Festsetzung einer Dachbegrünung auf 60% der Grundfläche von Neubauten mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (mit Ausnahme von Parkhäusern / Parkpaletten, bei denen das Dach als Stellplatzfläche genutzt wird) mindert negative klimatische Auswirkungen von Versiegelungen in den Baugebieten und trägt zu einem verminderten Abfluss des Niederschlagswassers bei.

Fassadenbegrünung
Durch die Festsetzung der Fassadenbegrünung auf der Nordseite des geplanten Parkhauses erhält das Gebäude städtebaulich eine Einbindung in die dahinterliegende Grünstruktur der ehemaligen Steinbruchböschung. Darüber hinaus dient sie der Verbesserung der stadtklimatischen Situation in der Innenstadt durch funktionelle Eigenschaften wie Sauerstoffproduktion, Kühlung durch Verdunstung sowie als Luftfilter.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW

Dachform
Im Bereich der westlichen und östlichen Bestandsbebauung an der Hauptstraße (MU 1, MU 3), an der Stichstraße zum Parkhaus (MU 5 und MU 6) sowie an der Ferrenbergstraße (MU7 und MI) wird für die Hauptbaukörper das Satteldach als ausschließliche Dachform festgesetzt, da alle hier vorhandenen Gebäude ein Satteldach aufweisen. Eine potentielle Neubebauung soll sich in das vorhandene Straßen- bzw. Ortsbild einfügen und die Dachform der vorhandenen Gebäude fortführen. Für die rückwärtigen Gebäude sowie für Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben gilt diese Festsetzung nicht, da diese auf das Straßen- bzw. Ortsbild bezogen weniger in Erscheinung treten und weniger prägend wirken.

Da im MU 2 bereits heute verschiedene Dachformen vorliegen, wird hier ebenso wie im MU 4, welches zum öffentlichen Raum nicht in Erscheinung tritt, auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet.

In den beiden Sondergebieten (SO 1 und SO 2) wird aufgrund der zulässigen Nutzung (Seniorenpflegeheim und Parkhaus) aus funktionalen Gründen das Flachdach bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad als einzig zulässige Dachform festgesetzt. Dies gilt nicht für Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile.

Werbeanlagen
Zur Sicherstellung eines geordneten Stadtbildes sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen wesentliche Elemente der Fassade wie Rücksprünge, Stützen und Fenster nicht überspannen, verdecken oder überschneiden. Die architektonische Formensprache des Gebäudes (Fassadengliederung, Fluchten,

Gesimse, Erker, Fassadenöffnungen etc.) ist zu bewahren. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die im Plangebiet und direkten Umfeld befindlichen Denkmäler sowie optische Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen zu vermeiden, werden Werbepylone nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen und Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen ausgeschlossen.

Müllabstellanlagen
Zur Sicherstellung eines geordneten Stadtbildes wird die Ausgestaltung bzw. die Unterbringung von Müllabstellanlagen für Neubauten festgelegt. Die Festsetzung ermöglicht eine Bandbreite an alternativen Bauformen bzw. Abschirmungen, die sowohl gestalterischen als auch funktionalen Ansprüchen an ein geordnetes Wohnumfeld gerecht werden.

7.3 Kennzeichnungen

Altlasten

Das Plangebiet befindet sich größtenteils auf der im Altlastenkataster registrierten Verdachtsfläche Nr. 25 - „Hauptstraße-Süd“. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Steinbruch. Für das Plangebiet liegen verschiedene Gutachten vor (Geo Consult, Overath vom 25.04.2018 sowie 15.09.2022 und GEOS, Bergisch Gladbach vom 28.02.2020). Dabei wurden im gesamten Bereich der Altlastfläche Belastungen des Bodens/Untergrundes festgestellt. Danach müssen für die unbedenkliche Nutzung der Fläche sowohl als Wohn- und Mischgebiet / Urbanes Gebiet / Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung Maßnahmen vorab bzw. bei Durchführung und/oder vorsorglich erfolgen. Insbesondere bei der Neunutzung von Wohnbauflächen ist dabei sicher zu stellen, dass die Vorgaben der BBodSchV sowie die abfallrechtlichen Vorgaben nach geltendem KrwG eingehalten werden.

Insofern ist ein erhöhter Aufwand zur Herrichtung der Fläche erforderlich, weshalb die derzeit festgestellten Belastungen des Untergrundes als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB anzusehen sind und damit eine Kennzeichnung von Teilen des Plangebietes erfolgt.

7.4 Nachrichtliche Übernahmen

7.4.1 Hochwasserschutz

Eine kleine Teilfläche an der Odenthaler Straße am nördlichen Rand des Plangebietes liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Strunde (100-jährliches Hochwassers, HQ 100) bzw. im Hochwasserrisikogebiet (niedrige Wahrscheinlichkeit, > HQ500). Die Abgrenzung der beiden Gebiete wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Überflutungsflächen erstrecken sich ausschließlich über Teile der bestehenden Straße. Die geplanten Baugebiete sind hiervon nicht betroffen und beeinflussen die Überflutungsflächen nicht.

7.4.2 Denkmalschutz

Baudenkmal Kalköfen Zillertal
Die Kalkofenanlage Steinbruch Zillertal im südöstlichen Teil des Plangebietes wurde am 20.02.1991 unter der laufenden Nummer 149 in die Denkmalliste eingetragen und wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Lage der Öfen im Gelände entspricht der üblichen Anordnung solcher Bauten am Hang, die eine einfache Beschickung mit Brenngut und Brennmaterial möglich machten. Die Kalkofenanlage ist bedeutend für die Geschichte der Siedlungen und Städte sowie die Entwicklung der Arbeits- und

Produktionsverhältnisse der hiesigen Region. Die Schutzbestimmungen gemäß Denkmalschutzgesetz sind zu berücksichtigen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die zu erhaltenden Kalköfen im östlichen Bereich mit dem geplanten Parkhaus zu überbauen. Die Planung wurde mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege abgestimmt. Die Kalköfen werden in diesem Zuge vom Eigentümer saniert. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis für die Planung liegt vor.

Bodendenkmal Kalköfen Zillertal

Für die Kalköfen Zillertal wird derzeit die Eintragung als Bodendenkmal in die Denkmalliste unter der Nummer 24 vorbereitet. Da das Bodendenkmal auch ohne Eintragung unter Schutz steht, wurde die voraussichtliche Abgrenzung bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nach Aufforderung durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine Sachverhaltsermittlung im Bereich der zukünftigen Fundamente des geplanten Parkhauses durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Befunde St. 10 (Fundament des östlichen Kalkofens), St. 12 (Schicht) sowie St. 18 (quadratisches Punktfundament, vermutlich von einem der Vordächer) eindeutig aus der Betriebsphase der Öfen stammen. Die Befunde St. 7, 11, 14, 15, 16, 17 und 19 sowie die Schichten St. 5, 6 und 8 hingegen konnten durch Recherchen Gebäuden zugeordnet werden, die erst nach der Betriebsphase der Öfen errichtet wurde. Geplante Fundamente des Parkhauses in diesen Bereichen müssen nicht verschoben werden. Es verbleibt somit ein Erhaltungsvorbehalt (§ 15 DschG) neben den Kalköfen selbst für die Befunde St. 10 und St. 18 sowie deren weiteren Verlauf im bislang nicht untersuchten Areal. Der Erhaltungsvorbehalt besteht darüber hinaus auch für weitere Befunde aus der Betriebsphase der Öfen im bislang nicht untersuchten Areal. Eingriffe in die betriebszeitliche Schicht St. 12 sollten möglichst minimiert werden.

Auf die erforderliche archäologische und paläontologische Baubegleitung sowie die erforderlichen Sicherheitsabstände zu erhaltenswerten Befunden wird hingewiesen. Darüber hinaus wird auf die weiteren Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (insbesondere den Erhalt von Bodendenkmälern (§ 14 DSchG) sowie die Kostentragung (§ 27 DSchG) hingewiesen.

Vermutetes Bodendenkmal Fossillagerstätte – Mitteldevon

Das vermutete Bodendenkmal „Fossillagerstätte – Mitteldevon“ wurde gemäß DSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es erstreckt sich über die westliche Hälfte des Plangebietes. Auf die dort möglicherweise anzutreffenden Fossilien aus dem Mitteldevon wird hingewiesen. Die Untere Plattenkalk-Formation ist eine ca. 180-200 m mächtige Abfolge aus plattigen, bankigen und untergeordnet mergeligen Kalksteinen. Sollten fossile Funde angetroffen werden, wird auf den § 2 Abs. 5 Satz 2 DschG hingewiesen. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass Erdarbeiten unter paläontologischer Fachaufsicht durchgeführt und die fachgerechte Untersuchung, Bergung und Dokumentation von Funden auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers / Bauherrn (§ 27 DSchG) nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 DschG durchgeführt werden.

7.4.3 Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil

Im Westen und Süden des Plangebietes befindet sich das vorläufig festgesetzte Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Innerstädtische Gehölzbestände, Wald- und Brachflächen sowie Sonderstandorte“ sowie der vorläufig festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteil (LB) „Quirlsberg“. Die Ziele der Unterschutzstellung (siehe Kapitel 8.1 Geschützter Landschaftsbestandteil) werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Fläche kann die benannten Funktionen weiterhin erfüllen.

Hinsichtlich des Abstandes zwischen dem geplanten Seniorenpflegeheim (SO 1) auf dem Gelände der „Alten Feuerwache“ und der geschützten Steinbruchböschung haben Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises stattgefunden. Das Gebäude der Seniorenpflegeeinrichtung wurde gegenüber dem Vorentwurfsstand ca. 2,50m Richtung Norden sowie 1-2 m Richtung Osten verschoben, um den Abstand zum Hang zu vergrößern. Der geschützte Landschaftsbestandteil als solcher wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Da für die westlich der geplanten Senioreneinrichtung gelegene Steinbruchwand gemäß den Ausführungen im aktuellen Entwurf des Landschaftsplans (Textteil BG_5.4-05) als Pflegemaßnahmen ein „Offenhalten der Felswände durch regelmäßige Sichtkontrollen und schonender Rückschnitt bzw. Beseitigung des Bewuchses, insbesondere Efeu“ vorgesehen ist, wäre eine Festsetzung von Abstandsgrün hier kontraproduktiv. Daher wird auf eine solche Festsetzung im Einvernehmen mit der UNB verzichtet. Im Bereich der übrigen Böschungen ist der Baumbestand durch entsprechende Maßnahmen (wie z.B. jährliche Pflege, Entfernung von Totholz, regelmäßige Sichtkontrollen und Durchführung erforderlicher Maßnahmen zur Verkehrssicherung im Einvernehmen mit der UNB) zu erhalten.

Zwischen dem geplanten Parkhaus (SO 2) und dem geschützten Steilhang wird mit sechs bis acht Meter ebenfalls ein ausreichender Abstand eingehalten.

Die vorläufige Abgrenzung der geschützten Flächen wurde mit redaktionellen Anpassungen im Bereich des Böschungsfußes nach Abstimmung mit der UNB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7.5 Hinweise

7.5.1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes. Da eine Kampfmittelfreiheit gleichwohl nicht gewährleistet werden kann, wurde dennoch im Textteil des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis zu etwaigen Kampfmittelfunden und Erdarbeiten aufgenommen.

7.5.2 Hohe Grundwasserstände

Aufgrund von potentiell hohen Grundwasserständen in Teilbereichen des Plangebietes werden unter Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes Baugrunduntersuchungen empfohlen und auf ggf. notwendige Schutzmaßnahmen, Verbote und erforderliche Erlaubnisse verwiesen.

7.5.3 Geotechnische Aspekte / Baugrund

Das Areal liegt im Verbreitungsgebiet von verkarstungsfähigen Kalksteinen des Massenkalks (Devon). In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis auf Berücksichtigung in der Baugrunduntersuchung aufgenommen.

Um potentielle Gefahren durch die Steinbruchböschungen im Plangebiet abschätzen zu können, wurde die Böschungssituation im Bereich der beiden geplanten Sondergebiete durch das Geotechnische Büro Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH mit Datum vom 19.07.2024 beurteilt und bewertet. Zur Beurteilung fand ein Ortstermin statt, bei dem ein

orthogonal zur Schichtung ausgebildetes Kluftsystem ohne durchgängige Gleitflächen sowie ein Einfallen der Schichtung des Festgesteins in die Böschung festgestellt wurde. Darüber hinaus weist die Überwucherung mit Efeu in wesentlichen Teilen der Böschung auf einen unveränderte Böschungsgeometrie über längeren Zeitraum hin. Die Festgesteinsböschungen werden vom Gutachter vor diesem Hintergrund als stabil angesehen.

Unabhängig davon empfiehlt der Gutachter, die Böschungen während der Bauzeit hinsichtlich möglicher Veränderungen zu beobachten. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt D Hinweise aufgenommen.

7.5.4 Geotop

Innerhalb der Grünfläche am westlichen Plangebietsrand befindet sich ein schützenswertes Geotop (Felswand). Dieses wird im Geotopkataster des Landes NRW unter der Kennung GK-5008-012 geführt. Da die Geotopfläche nahezu identisch ist mit dem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet, ist gewährleistet, dass die verbliebene Wand des ehemaligen Steinbruchs nicht überbaut wird.

7.5.5 Einbau von Recyclingmaterial

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises zu beantragen. *Zudem sind die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.* In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.5.6 Niederschlagswasser

Erläuterungen siehe Kapitel 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.5.7 Löschwasserversorgung

Erläuterungen siehe Kapitel 9.2 Löschwasserversorgung. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.5.8 Artenschutz

Erläuterungen siehe Kapitel 8.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden wurden die im Artenschutzgutachten aufgeführten Maßnahmen *ergänzt um die vom Artenschutz / Rheinisch-Bergischer Kreis angeregten Maßnahmen in der Offenlage (Überprüfung falls Abbruch von Gebäuden vom 01.03. bis 30.09., Tötungsverbot, ggf. Überprüfung auf eine Winterquartiersnutzung von Fledermäusen soweit die Eingänge der denkmalgeschützten Kalköfen zukünftig verbaut werden sollten)* in den Textteil des Bebauungsplanes unter Hinweise aufgenommen.

7.5.9 Grundwasserschutz

Die Schutzfunktion der Deckschichten im Planungsbereich ist als ungünstig einzustufen. Zudem steht im Untersuchungsraum verkarstungsfähiger Kalkstein (Givet- bis Adorf

Massenkalk / Devon) an. Der Karstgrundwasserleiter weist eine geringe Filterwirkung und damit hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf. Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder Mobilisierungen von Schadstoffen (z. B. im Zusammenhang mit der vorhandenen Altastverdachtsfläche) durch zukünftige Bohr- und Bauarbeiten sind zum Schutz des Grundwassers auszuschließen. Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter darf nur Trinkwasser als Spülwasser verwendet werden. Bei Einwirkungen auf das Grundwasser sind entsprechende Anträge auf eine wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.5.10 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und geologischen Untergrundklasse R. Den Regelungen entsprechend wird für Gebäude der Gebäudeklassen III und IV gemäß DIN 4149 (hierzu gehören beispielsweise große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, Schulen etc.) die Anwendung der Hinweise zur Erdbebenzone 1 empfohlen. In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.5.11 Lichtimmissionen

Erläuterungen siehe Kapitel 8.7.5 Lichtimmissionen. Um schädliche Umweltauswirkungen durch Lichtimmissionen sowohl auf das Schutzgut Mensch als auch das Schutzgut Tiere zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Beleuchtungsanlagen gemäß der Lichtrichtlinie NRW nachzuweisen ist. Für die beiden Sondergebiete wurden aufgrund der Größe der Bauvorhaben ergänzende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

7.5.12 DIN-Normen

Um DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird und die jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung finden, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, liegen diese mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8 Umweltbelange

8.1 Geschützter Landschaftsbestandteil

Mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 27.06.2000 ist der geschützte Landschaftsbestandteil „Ehemaliger Kalksteinbruch am Quirlsberg" seinerzeit nach § 42e Landschaftsgesetz NRW ausgewiesen worden. Er umfasst die Steinbruchböschungen und die westlich angrenzenden Freiflächen und Gehölzbestände. Das Gebiet umfasst einen Gehölzbestand mit älterem Laubholz auf kalkhaltigen Böden mit Resten einer Abbruchkante im innerstädtischen Bereich.

Auch wenn diese Verordnung zwischenzeitlich ausgelaufen ist, erfolgt derzeit eine einstweilige Sicherstellung durch den in Neuaufstellung[4] befindlichen Landschaftsplan. In den

[4] Anmerkung: In Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gem. § 16 LNatSchG NRW, die vom 15.04. bis 14.06.2024 stattgefunden hat, gilt für das Gebiet des überarbeiteten

festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteilen ist zur Erreichung des Schutzzweckes insbesondere verboten, Pflanzen oder Pflanzenteile abzuschneiden, zu beschädigen, oder in sonstiger Weise in ihrem Bestand zu gefährden. Auch ist verboten, Boden- oder Gesteinsmaterialien zu entnehmen oder umzuschichten.

Laut Landschaftsplan erfolgt die Schutzausweisung „insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung eines Gebietes mit hoher struktureller Vielfalt aufgrund des Extremstandortes des ehemaligen Steinbruchgeländes mit Abbruchkanten, mit Altbaumbeständen und Resten eines Kalkbuchenwaldes“ sowie „mit einer standörtlich angepassten Flora und Fauna“.

Die Unterschutzstellung erfolgt zudem zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und als Element eines größeren zusammenhängenden Biotopverbundes im Siedlungsbereich.

8.2 Schutzgut Boden/Altlasten

Große Teile des Plangebiets südlich der Hauptstraße sind als Altlastenverdachtsfläche Nr. 25- „Hauptstraße-Süd“ im städtischen Altlastenkataster registriert. Dabei handelt es sich um den Abgrabungsbereich eines ehemaligen Kalksteinbruches („Zillertal“).

Durch die gewerblichen Nutzungen in der Vergangenheit ist der natürliche Boden kaum noch vorhanden bzw. anthropogen stark überprägt. Die Steinbruchwände des ehemaligen Steinbruches „Zillertal“ sind größtenteils erhalten und das anstehende Kalkgestein stellenweise zu erkennen.

Für das Plangebiet liegen verschiedene Gutachten vor. Im Jahr 2022 wurde auf dem Gelände des ehemaligen Steinbruches eine umwelttechnische Untersuchung[5] durchgeführt, um eine mögliche Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser durch schädliche Bodenveränderungen belegen bzw. widerlegen zu können. Die durchgeführten Analysen zeigen fast flächendeckend erhöhte Schwermetallgehalte. Aufgrund dessen schlägt der Gutachter eine Ausweisung als „Fläche mit erheblich umweltgefährdenden Bodenbelastungen“ vor. Er schlägt einen vollflächigen Ausbau und Ersatz mit geeignetem Material bzw. eine ausreichende Überdeckung oder Versiegelung vor.

Die Empfindlichkeit des Schutzkriteriums „schutzwürdige Böden“ ist als gering einzuschätzen, da im Plangebiet keine Böden mit hoher oder sehr hoher Funktionserfüllung anzutreffen sind sowie die Böden durch die Steinbruchnutzung stark anthropogen verändert wurden (Auffüllungsmächtigkeiten zwischen 0,4 und 4,3 m). Von der registrierten Altlastenfläche gehen derzeit keine Gefahren im Hinblick auf die bestehende Nutzung und das Grundwasser aus. Für neu festzusetzenden Nutzungen sind in jedem Fall entsprechende Maßnahmen zur gefahrlosen Nutzung erforderlich. Danach müssen für die unbedenkliche Nutzung der Fläche sowohl als Wohn- und Mischgebiet, Urbanes Gebiet und Seniorenpflegeeinrichtung Maßnahmen vorab bzw. bei Durchführung und/oder vorsorglich erfolgen. Insbesondere bei der Neunutzung von Wohnbauflächen ist dabei sicher zu stellen, dass die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie die abfallrechtlichen Vorgaben nach geltendem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrwG) eingehalten werden.

Landschaftsplans „Südkreis“ nach den Regelungen des § 48 Abs. 3 LNatSchG NRW i.V. mit § 22 Abs. 3 BNatSchG zu den Naturschutzgebieten, Naturdenkmalen und geschützten Landschaftsbestandteilen eine gesetzliche Veränderungssperre.

[5] GEO Consult (Auftraggeber: Stadt Bergisch Gladbach): Orientierende umwelttechnische Überprüfung einer registrierten Altlastenfläche; Overath, 2022

8.3 Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, größtenteils auch keine grundwasserbeeinflussten Böden. Die Strunde selbst liegt außerhalb des Plangebietes. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet[6] der Strunde reicht noch mit Tiefen von 0 - 0,5 Meter im Bereich der Odenthaler Straße ins Plangebiet hinein. Laut Starkregengefahrenkarte[7] des Rheinisch-Bergischen Kreises gibt es einige Bereiche in denen sich Wasser bei einem Starkregenereignis bis zu 60 cm hoch sammeln kann.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht ausgewiesen.

Das anstehende Grundwasser gehört zum Grundwasserkörper der Paffrather Kalkmulde. Diese besitzt durch Verkarstung unterirdische Klüfte, Hohlräume und Schotten, so dass sich das Grundwasser teils mit hoher Geschwindigkeit hierin bewegt. Der Grundwasserspiegel[8] liegt im westlichen Bereich des Plangebietes bei ca. 87-89 m NHN und besitzt damit eine Überdeckung von 2,5 - 5 Metern.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts „Wasser“ wird als gering eingestuft, da keine oberirdischen Gewässer vorhanden und Gefährdungen des Grundwassers nicht zu befürchten sind.

8.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

In den Böschungsbereichen des Steinbruches ist eine artenreiche Flora anzutreffen, die den charakteristischen Merkmalen der natürlichen Gesellschaft entspricht. Es wachsen dort Eschen und Bergahorn, denen Vogelkirschen, Buchen aber auch Fichten beigemischt sind. Hasel- und Weißdornsträucher zusammen mit Ahorn- und Eschen-Sämlingen sowie Waldrebe bestimmen die Strauchschicht. Am Boden ist flächendeckend Efeu zu finden. Die Abbruchkante stellt trotz der angrenzenden Bebauung einen ökologischen Verbund mit der westlich angrenzenden Wald- und Friedhofsfläche dar. Nur die Wohngebäude an der Ferrenbergstraße sind zum Teil noch von Ziergärten umgeben. Die bebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße besitzen nach hinten kaum Gärten. Weite Teile des rückwärtigen Bereichs sind eingeebnet und versiegelt bzw. geschottert und werden als Stellplätze genutzt.

Für die biologische Vielfalt stellen die Steinbruchkanten sowie der Bereich zwischen den beiden Steinbruchebenen mit ihrem typischen Gehölzarteninventar wertbestimmende Elemente dar. Diese erstrecken sich auf knapp 20 % der Plangebietsfläche.

Im Rahmen der durchgeführten Brutvogelkartierungen[9] wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes und dessen unmittelbaren Umfeldes im Kartierzeitraum 2021 lediglich ubiquitäre Arten, also „Allerweltsarten“ nachgewiesen. Sonstige „planungsrelevante“ Arten wurden im Rahmen der Kartierungen nicht festgestellt. Deshalb wird davon

[6] Abfrage: https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml;jsessionid=F3B44514C520A1306132A3562B13546B vom 31. Januar 2024
[7] Starkregengefahrenkarte des Rheinisch-Bergischen Kreises: https://mapview.hydrotec.de/models/SRGK-RBK-N100/ ; Abfrage vom 25.06.2024
[8] GEO Consult (Auftraggeber: Stadt Bergisch Gladbach): Orientierende umwelttechnische Überprüfung einer registrierten Altlastenfläche; Overath, 2022
[9] Stadt Bergisch Gladbach, FB 7-36: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I + II) zum Bebauungsplan Nr. 2168 „Odenthaler Straße/Hauptstraße“ in Bergisch Gladbach, April 2023

ausgegangen, dass sie im Plangebiet nicht vorkommen oder, dass sie nur sehr vereinzelt auftreten und keine besondere bzw. essenzielle Funktion des Plangebietes für diese Arten besteht.
Im Rahmen der sechs Begehungen mittels Batdetektor konnte innerhalb des Plangebietes eine Fledermausart festgestellt werden:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Diese relativ häufig anzutreffende Fledermausart ist ein typischer Gebäudebewohner. Quartiersnachweise der Zwergfledermaus konnten im Plangebiet nicht gemacht werden. Das Plangebiet dient wahrscheinlich vorzugsweise als Nahrungshabitat. Diese Gattung ist in Nordrhein-Westfalen als ungefährdet eingestuft.

Die Artenschutzprüfungen der Stufe I + II wurden durchgeführt. In diesen wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen möglich sein könnte. So kann es mit der Umsetzung der Planung zu Eingriffen in die Gehölzstrukturen des Plangebietes kommen.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen wird im Artenschutzgutachten auf die folgenden Maßnahmen verwiesen:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind im Kontext des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- Um eine potentielle Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen durch den Abriss von Gebäuden auszuschließen, sind Abbrucharbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeiträume zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen sowie eine fachgutachterliche Kontrolle kurz von Beginn der Abbrucharbeiten durchzuführen.
- Da eine Neuansiedlung nicht dauerhaft auszuschließen ist, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten zeitnah durchzuführen. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Nachkontrolle unmittelbar im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsarbeiten fachgutachterlich durchzuführen.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG für das geplante Vorhaben mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Weitergehende Empfehlungen:

- Schaffung von Grünstrukturen mit einem großen Angebot an Blühpflanzen, bspw. durch eine blütenreiche Begrünung der Grünfläche sowie durch artenreiche Dachbegrünungen zur Steigerung des Nahrungsangebotes für Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse; bspw. mit Einsaaten von autochthonen artenreichen Saatgutmischungen für Dachbegrünungen.

- Nach Möglichkeit Erhalt von Bäumen und Sträuchern über die Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus.
- Empfohlen wird, die Baustelleneinrichtung, sofern möglich, auf bereits vorbelasteten Flächen einzurichten.
- Nach Möglichkeit Beschränkung der Bauarbeiten auf einen kurzen Zeitraum im Tages- und Jahresgang, um die Störwirkungen zu minimieren.

Die Empfindlichkeit in Bezug auf das Schutzkriterium Pflanzen und biologische Vielfalt wird für weite Teile des Plangebietes als niedrig eingeschätzt, da keine besonders schutzwürdigen Arten vorkommen. Die Steinbruchkante sowie die Altbaumbestände besitzen hingegen eine hohe Schutzwürdigkeit.

8.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt an den Ausläufern des Quirlsberges zum Strundetal. Während das Krankenhaus auf einem relativ ebenen Plateau mit Höhen von 113 – 118 mNHN auf der Höhe liegt, befindet sich die Sohle des ehemaligen Steinbruches auf 95 mNHN im Osten (Parkhaus) bzw. 91 mNHN im Westen (geplantes Seniorenheim). Das Krankenhaus dominiert allein von seiner Dimension her das Ortsbild, wobei es keine Fernwirkung besitzt, da es durch die umstehenden Bäume optisch abgeschirmt wird. Auch der Steinbruchbereich mit seinen Gebäuden und dem Parkhaus ist von der Hauptstraße kaum einzusehen, da die bestehende geschlossene Bebauung an der Straße derzeit kaum Einblicke ins Hintergelände erlaubt. Einzig von der Ferrenbergstraße und der Parkhausbrücke ist dieser Bereich von „oben“ einzusehen. Durch die baumbestandene Abbruchkante und den Bewuchs im zentralen Bereich des Plangebietes, erscheint dieser wie eine grüne Oase.

Entlang der Hauptstraße sind nur im Bereich der Parkplätze Geschäftszentrum „Hammermühle“ einzelne Bäume zu finden, während im Bereich der Odenthaler Straße die beiden Bäume im Garten des Kulturhaus Zanders das Straßenbild dominieren.

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

Die Empfindlichkeit des Schutzguts „Landschaft“ wird als gering bis mittel eingeschätzt, da das Plangebiet durch die Straßenbebauung kaum einsehbar und durch seine gewerbliche Nutzung in Teilen überformt wurde. Die optische Funktion des Steinbruchkante wird als hoch eingeschätzt.

8.6 Schutzgut Fläche

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine Fläche von ca. 28.400 m² und erfasst neben den Bereichen entlang der Hauptstraße (ungefähr von der Einfahrt zum Quirlsberg bis zur Ferrenbergstraße) vor allem den südlich davon liegenden ehemaligen Steinbruch „Zillertal“. Im westlichen Bereich befand sich die Feuerwache Stadtmitte. Das Areal wurde nach deren Abriss als Parkplatz genutzt. Der östliche Bereich wurde von kleineren Gewerbebetrieben bzw. als Lagerhalle genutzt; nach Abbruch der Gebäude in den letzten Jahren findet keine Nutzung statt.

• Flächenverteilung (aktuell)	• Größe (in m²)	• Prozent
• Gehölzflächen	• 5.200	• 18,3
• Grünflächen (Gärten)	• 3.050	• 10,7

• Brache	• 1.350	• 4,8
• Straßen, Wege, Plätze	• 13.850	• 48,8
• bebaute Bereiche	• 4.950	• 17,4
• Gesamt	• 28.400 m²	• 100 %

Bewertung: Die Empfindlichkeit des Schutzkriteriums „Fläche“ ist in Teilen als gering einzuschätzen, da der Planungsbereich vorbelastete Flächen eines ehemaligen Gewerbestandortes umfasst und heute schon zu mehr als 65 % versiegelt ist.

8.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

8.7.1 Lärm

Straßenverkehrslärm
Die Hauptstraße (L286) und die Odenthaler Straße (L270) bilden wichtige Hauptachsen des Straßennetzes für den innerstädtischen Verkehr und sind mit hohen Verkehrszahlen belastet. Beide Straßen im Bereich des Plangebiets gehören zu den in Bergisch Gladbach im Rahmen des Lärmaktionsplans[10] identifizierten Belastungsachsen Straßenverkehr. Die Ergebnisse belegen durch den Straßenverkehr verursachte Beurteilungspegel mit Auslösewerten 70 /60 L_{den} / L_{night}.

Um die lärmtechnischen Auswirkungen der Planung bezogen auf den heutigen Straßenverkehr beurteilen zu können, wurden die Verkehrslärmimmissionen für den Analysefall sowie den Prognosefall durch einen Schallschutzgutachter[11] bestimmt. In den Modellrechnungen werden Beurteilungspegel auf Basis der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-19) ermittelt und für den Tages- bzw. Nachtzeitraum in den jeweiligen Rasterlärmkarten für unterschiedliche Höhen dargestellt.

Neben einer Aufweitung der Straße im Bereich des Knotenpunkts, wird auch die Ausfahrtsituation neu geregelt, so dass Parkhausnutzer zukünftig nur von der Ferrenbergstraße aus in das Parkhaus einfahren und ausschließlich über die untere Ausfahrt auf die Hauptstraße ausfahren können.

Im Gutachten werden für den Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel ermittelt, die oberhalb der Orientierungswerte der DIN *18*005 liegen. Darauf begründet sich die Notwendigkeit für passive Schallschutzmaßnahmen.

Gewerbelärm
Große Teile der Planfläche wurden in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt. Die Neuordnung der Planfläche zieht mit der Erweiterung des bestehenden Parkhauses um 184 Pkw-Stellplätze die aus schalltechnischer Sicht größte Veränderung nach sich. Eine Berechnung der Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum zeigt, dass mit der oben beschriebenen Änderung der Verkehrsführung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

[10] Planungsbüro Richter-Richard im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach: Stadt Bergisch Gladbach Lärmaktionsplan, Aachen, Juni 2022
[11] Accon Köln GmbH im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach, Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2168 Odenthaler Straße/Hauptstraße; Köln Juli 2024

Weitere Lärmquellen im Umfeld der Planfläche, die auf das Gebiet einwirken sind das Evangelische Krankenhaus mit seinen technischen Einrichtungen sowie die Gaststätte Quirls und das Gemeindehaus „Engel am Dom“. Auch für diese Quellen konnte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachgewiesen werden. *Anmerkung: Diese Aussage gilt vor dem Hintergrund, dass für die Seniorenpflegeeinrichtung (SO 1) der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zu Grunde gelegt wird. Zur Abwägung wird auf den Städtebaulichen Teil der Begründung Kapitel 7.1.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verwiesen.*

Erschütterungen

Durch den Straßenverkehr sowie bei Bauarbeiten können, Erschütterungen entstehen. Aus der aktuellen Verkehrsuntersuchung[12] geht hervor, dass der Anteil an Schwerverkehr in den letzten Jahren stark rückläufig ist. Die Verkehrszählung vom Mai 2022 ergab für die Hauptstraße im Bereich der Kreuzung zur Odenthaler Straße ein insgesamt um ca. 15 Prozent niedrigeres Verkehrsaufkommen gegenüber den Zählungen im Jahr 2015. Auf eine nähere Untersuchung von Erschütterungen im Zusammenhang mit dem Straßenverkehr wurde daher verzichtet. Während der Bauphase können insbesondere beim Betrieb von Lkw und Baufahrzeugen temporär Erschütterungen auftreten. Hinweise zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen wurden mit den Vorschriften zum Schutz vor Erschütterungen, DIN 4150, DIN 4159 veröffentlicht und können in einem späteren Baugenehmigungsverfahren als Regelwerk dienen.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt sowohl außerhalb der nach Fluglärmgesetz eingerichteten Lärmschutzbereiche als auch außerhalb der im Regionalplan, Teilbereich Region Köln, dargestellten Lärmschutzzonen zum Schutz vor Fluglärm gegenüber dem Flughafen Köln/Bonn. Auf dem Grundstück des Krankenhauses besteht die Möglichkeit mit einem Hubschrauber zu landen. Da die Landestelle nach Auskunft des EvK bislang noch nie genutzt wurde, wurde diese potentielle Schallquelle nicht mit in die Schallprognose aufgenommen.

Schallschutzmaßnahmen

Wegen der bereits im Bestand vorliegenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109[13] zu ermitteln sind. In der Abb. 5.2 des Gutachtens sind die Lärmpegelbereiche mit römischen Ziffern III bis VII und die Außenlärmpegel dargestellt. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der Tabelle 7 der DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche dienen dazu passive Schallschutzanforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße zu bestimmen, die zum Schutz vor erhöhten Lärmeinwirkungen an den jeweiligen Gebäudehüllen umzusetzen sind.

Außerdem sind Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche zu treffen, wenn die Balkone oder Loggien tagsüber einem Beurteilungspegel von > 62 dB(A) ausgesetzt sind.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Mensch“ gegenüber der Lärmsituation ist als sehr hoch einzuschätzen, da die umliegenden Straßen bereits im Bestand eine hohe Straßenverkehrslärmbelastung aufweisen, die zudem durch Gewerbelärmemissionen flankiert werden.

[12] VIA Planungsbüro im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach, Verkehrsuntersuchung östliche Innenstadt, Fortschreibung 2023, September 2023
[13] DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018

8.7.2 Luft

Die Luftqualität der Stadt Bergisch Gladbach entspricht der lufthygienischen Situation einer Ballungsrandzone. Die Belastung der Luft mit Schadstoffen und Feinstaub wird maßgeblich durch Emissionsquellen, wie z.B. den Straßenverkehr, beeinflusst. Für die Beurteilung der Auswirkungen der Straßenverkehrsemissionen wurden die Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) sowie Feinstaubpartikel mit den Korngrößen 10µm und 2,5µm (PM10, PM2,5) durch das meteorologische Fachplanungsbüro Lohmeyer GmbH, im Rahmen eines Luftschadstoffgutachtens[14] untersucht. Die höchsten Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Konzentrationen sind an der Hauptstraße im Bereich Kulturhaus Zanders sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ermittelt worden. Die Grenzwerte der 39. BImSchV[15] wurden dabei sämtlich unterschritten.

Im Ergebnis werden im Untersuchungsgebiet Jahresmittelwerte für den Parameter Stickstoffdioxid (NO_2) von bis zu 36 µg/m³ im Planfall und 39 µg/m³ im Analysefall (2023) bei einem Grenzwert von 40 µ/m³ erreicht, was als erhöhte bzw. hohe Konzentration zu bewerten ist. In den Bereichen, die nicht unmittelbar an der Hauptstraße liegen, bewegen sich die prognostizierten Mittelwerte für Stickstoffdioxid um 20 bzw. 24 µg/m³. Für Feinstaub ergibt sich ein Bild mit leicht erhöhten Werten unmittelbar im Bereich der Hauptstraße und mäßigen Belastungen in den übrigen Rechenzellen. Auch der strengere Kurzzeitgrenzwert für PM10 von 35 Tagen, bei dem die PM10 Konzentration den Wert von 50 µg/m³ an höchstens 34 Tagen überschreiten darf, wird in allen betrachteten Varianten unterschritten. Aus Sicht der Lufthygiene ist das Planvorhaben im Hinblick auf den Schutz der menschlichen Gesundheit bezogen auf die Wohnnutzung nicht abzulehnen. Für den Immissionsort 11, der mittig an der Ostfassade des Seniorenheims angenommen wurde, liegen sowohl die Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid mit 20 µg/m³ und die Feinstaubwerte mit 19 µg/m³ PM10 und 14µg/m³ PM2,5, als auch die Überschreitungshäufigkeit der Kurzzeitwerte deutlich unter den jeweiligen Grenzwerten.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts „Mensch“ im Hinblick auf die Luftbelastung aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen und erweiterten Parkhausnutzung ist punktuell als hoch zu bewerten, aber die Grenzwerte werden nach derzeitigem Stand alle eingehalten.

8.7.3 Klima

Die Klimafunktionskarte der Stadt weist das Plangebiet größtenteils als Stadtklima und im Südwesten als Freilandklimatop aus. Unter dem Klimatop „Stadtklima“ wird ein Gebiet mit starker Veränderung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland verstanden, mit Neigung zum Wärmeinseleffekt und gestörtem Luftaustausch. Die bewachsenen Hänge sorgen lokal für einen kleinräumigen Temperaturausgleich und verschatten südwestliche Teilbereiche des Gebietes. Durch das meteorologische Fachplanungsbüro Lohmeyer GmbH wurde ein Klimagutachten[16] erarbeitet, in dem die lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Änderungen im vorliegenden Bebauungsplangebiet in Bergisch Gladbach qualitativ untersucht und bewertet wurden.

Das Gutachten setzt auf die derzeitige Planung mit Errichtung eines Seniorenheims und eines Wohngebäudes sowie der Parkhauserweiterung auf. Dementsprechend werden gegenüber dem Betrachtungszeitraum im Jahr 2023 kaum neue Flächen zusätzlich versiegelt. Da auch der Baumbestand im Süden und Südwesten erhalten bleibt, werden das

[14] Lohmeyer GmbH (im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach, FB 7): B-Plan 2168 Odenthaler Straße/Hauptstraße Luftschadstoffgutachten, Dresden, Februar 2024
[15] 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Juni 2020
[16] Lohmeyer GmbH (im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach, FB 7): B-Plan 2168 Odenthaler Straße/Hauptstraße Klimagutachten, Dresden, Februar 2024

kleinräumige Klima sowie das Potential für Kaltluftproduktion auf der Fläche kaum verändert.

Durch die geplanten höheren Baukörper wird die das Untersuchungsgebiet überströmende Kaltluft abgebremst. Dies wirkt sich wegen der vorhanden hohen Geländekante auf die Belüftung angrenzender Siedlungsbereiche nur geringfügig aus. Im Vergleich zu der kompakten Bebauungsstruktur der Innenstadt werden die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet im Gutachten als begünstigt bezeichnet. Sollte im Planfall der Straßenraum im Bereich der Hauptstraße/Ecke Odenthaler Straße um mehrere Meter aufgeweitet werden, würde dies zu einer Verbesserung der Belüftungsverhältnisse entlang der Hauptstraße führen. Dies käme sowohl klimatisch als auch lufthygienisch der östlichen Innenstadt zugute.

Bei der Ausgestaltung der bebaubaren Flächen soll ein möglichst geringer Anteil versiegelter Flächen angestrebt werden, um dem Wärmeinseleffekt entgegenzuwirken. In dem Zusammenhang wird sich auch die geplante Dachbegrünung der Gebäude positiv auswirken. Zusätzlich führt die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen innerhalb der Gebäude zu einem spürbar angenehmeren Raumklima.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts „Klima“ ist als mittel einzuschätzen. Für das Plangebiet besteht teilweise eine erheblich klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Verdichtung. Aus lokalklimatischer Sicht werden gegen das Planvorhaben keine Bedenken vorgetragen.

8.7.4 Belichtung und Besonnung

Aufgrund der Lage des geplanten Seniorenheims unmittelbar vor einem bewachsenen Hang ist mit Einschränkungen der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse einiger Räume zu rechnen. Dies wird durch die Verschattung der Fassaden im Süden bzw. Südwesten bedingt und betrifft vor allem die unteren Etagen. Da die Räume im Seniorenheim zum dauernden Aufenthalt geeignet sein sollen, wurde die Tageslichtversorgung der am stärksten betroffenen Bewohnerzimmer vom Architekturbüro Zimmer mit Hilfe einer Ganzjahressimulation[17] gemäß der europäischen Norm EN DIN 17037[18] untersucht. Im Ergebnis weisen die Berechnungen für vier Bewohnerzimmer und einen Aufenthaltsraum Zonen mit Belichtungen aus, die auf Basis der ermittelten Tageslichtquotienten als „gering“ und „mittel“ zu klassifizieren sind. Sie liegen damit knapp über dem Zielwert der DIN 17037. Die geplanten Zimmer 6 und Zimmer 10 im 1.OG weisen dabei mit 340 Lux die geringsten Belichtungsstärken an einem im Raum definierten Ort auf.

Die Besonnungsverhältnisse des Seniorenheims wurden im Klimagutachten der Lohmeyer GmbH untersucht. Während an der Südwestfassade, der Südfassade und der Südostfassade die Mindestbedingung der DIN 17037 mit einer Einwirkdauer von mindestens 1.5 h am 21.03. für ausreichende Besonnung überwiegend eingehalten werden kann, trifft dies an der Nordwest- und Nordostfassade nicht zu. Die Sachverständige empfiehlt daher, in jeder Etage frei zugängliche Aufenthaltsräume zu schaffen, an denen die Mindestbedingungen der DIN 17037 erfüllt werden können und zwar auch unter Berücksichtigung von Vorbauten (z. B. Balkone). Es wird empfohlen bettlägerige Insassen in Bereichen des Gebäudes unterzubringen, in denen die Mindestbedingungen hinsichtlich der Besonnung erfüllt werden, also nicht in Richtung Nordwesten oder Nordosten.

[17] Architekturbüro K. Zimmer GmbH, Nachweis Tageslichtversorgung, Juni 2024
[18] DIN EN 17037 Tageslicht in Gebäuden, März 2019

8.7.5 Lichtimmissionen

Da Lichtimmissionen zu den schädlichen Umweltauswirkungen gehören, von denen erhebliche Beeinträchtigungen oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft ausgehen können, sollte ein Beleuchtungskonzept erstellt werden, das an den lokalen Begebenheiten und Erfordernissen ausgerichtet ist. Hierfür wurden in der Licht Richtlinie wichtige Maßgaben und Hinweise veröffentlicht und für NRW per Ministerialerlass[19] umgesetzt. Generell sollte die Dauer der Beleuchtung an die Notwendigkeit bzw. an die Betriebszeiten der Einrichtungen angepasst werden.

Die Standorte der Lampen sowie Ausrichtung der Lichtkegel sind so zu konzipieren, dass sie gezielt das zu beleuchtende Objekt bzw. den Bereich erfassen. Eine Ausrichtung der Beleuchtung in Richtung der Gehölzbestände sowie in den Nachthimmel sind zu unterlassen. Damit Tiere, insbesondere Insekten und Vögel, nicht unnötig beeinträchtigt werden, sind möglichst Leuchtmittel mit einem für Tiere günstigen Leuchtspektrum zu verwenden, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregulierung oder LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED.

Die oben genannten Hinweise für ein Beleuchtungskonzept sind sinngemäß auch während der Bauphase zu berücksichtigen und können im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

8.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im zentralen Planbereich liegen zwei Kalköfen, die als Nr. 149 am 20.02.1991 in die städtische Denkmalliste[20] aufgenommen wurden. Die Lage der Öfen im Gelände entspricht der üblichen Anordnung solcher Bauten am Hang, die eine einfache Beschickung mit Brenngut und Brennmaterial ermöglichte. Die genaue Erbauungszeit ist nicht bekannt; ab 1850/60 erscheint sie möglich. Der gebrannte Kalk ist durch werkseigene Fuhrwerke täglich nach Köln abgefahren worden. Die Stilllegung erfolgte um 1890.

Im unmittelbaren Umfeld sind folgende Baudenkmäler in die Denkmalliste eingetragen:
- 003 Wohnhaus (Kulturhaus Zanders), einschließlich der Freifläche
- 027 ehem. Friedhof unweit der ev. Kirche
- 103 Gaststättengebäude (Waatsack)
- 147 Evangelische Gnadenkirche

Im Denkmalpflegeplan[21] sind zudem mehrere Gebäude entlang der Hauptstraße und der Ferrenbergstraße als erhaltenswert eingestuft:
- Hauptstraße 278, 302 (unmittelbar angrenzend außerhalb des Plangebietes 275 - 281)
- Ferrenbergstraße 12-14

Zum historischen Kern gehörend, allerdings ohne Denkmalwürdigkeit:
- Hauptstraße 264, 266, 294 a + b

Kulturlandschaftselement: Kalkofen im Zillertal

[19] Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung, Gemeinsamer Runderlass des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz und Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014
[20] Stadt Bergisch Gladbach: Beschreibung des Objektes und Begründung des Denkmalwertes sowie Bereichsabgrenzung zum Denkmal Nr. 149 „Kalkofenanlage Steinbruch Zillertal“
[21] Stadt Bergisch Gladbach (Hrsg.): Denkmalpflegeplan Bergisch Gladbach, M. Vogt-Werling, M. Werling; Bergisch Gladbach 2019.

Historischer Straßenraum: Hauptstraße (Die Hauptstraße zeigt heute noch weitgehend geschlossen das architektonische Bild der Jahrhundertwende.)
Angrenzend ein Baum (im Norden auf Parkplatz) (Wo es das Straßenprofil der Hauptstraße zulässt, wird versucht mit Baumreihen eine formale lineare Verbindung zu schaffen.)
Historische Wegeverbindung: über Quirlsberg/Parkplatz/Kalköfen
Historische Grünfläche: Quirlsberg mit Friedhof/Kirche/Wald (angrenzend)
Maßnahmen: M-2-11 ehemaliger Steinbruch Zillertal (Adäquate Gestaltung im Umfeld des Baudenkmals; Aufstellen eines Hinweisschildes, um den historischen Sachverhalt zu verdeutlichen; Wiederherstellen der Wegeverbindung)

Die Empfindlichkeit des Schutzguts „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ wird im Hinblick auf Auswirkungen auf Sachgüter und Erschütterungseinwirkungen auf Gebäude als abschnittsweise hoch eingeschätzt. Die Überbauung der Kalköfen bedarf fachplanerischer Betreuung.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über eine Trennkanalisation in der öffentlichen Verkehrsfläche und Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in den bestehenden Straßen vorgesehen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde zunächst in einem hydrogeologischen Gutachten die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser geklärt. (vgl. Hydrogeologisches Gutachten, GEO CONSULT, Overath 12.01.2023). Dafür wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit in drei Bohrungen ein Versickerungsversuch durchgeführt.

- KRB3, SV1, im Bereich Seniorenheim zwischen geplantem Gebäude und der bestehenden Bebauung
- KRB9, SV2, im Bereich Seniorenheim zwischen Gebäude und steilem Hang
- KRB13, SV3, im Bereich des Parkhauses

Es konnte nur in der Bohrung KRB1, (direkt an der Hauptstraße) in einer Tiefe von 3,6m unter GOK ein freier Wasserspiegel festgestellt werden. Deswegen mussten die zu erwartenden Grundwasserstände im B-Plangebiet mit Hilfe des Grundwassermodells des Rheinischen Bergischen Kreises bestimmt werden. Die Flurabstände liegen danach bei 2,5m bis 5,0 m im Bereich des Seniorenheims und bei 10,0 und 20,0 m im Bereich des Parkhauses.

Entsprechend den Vorgaben der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) muss zwischen der Unterkante einer Versickerungsanlage und dem Grundwasserstand ein Abstand von 1m liegen. Darüber hinaus muss eine Versickerungsanlage einen Abstand von 6m zu unterkellerten Gebäuden haben.

Im Bereich des Seniorenheimes ist die zwischen Gebäude und steilem Hang (SV2) zur Verfügung stehende Fläche gering. Auf der anderen Seite des geplanten Gebäudes (SV1) sind die Platzverhältnisse ebenfalls knapp, die nötigen Abstandsflächen können hier kaum eingehalten werden.

Im Bereich des Parkhauses stehen nur Zufahrt, Aufstellungsfläche Feuerwehr und Gehweg für eine Versickerung zur Verfügung. Die in der Baufläche befindlichen denkmalgeschützten Kalköfen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Darüber hinaus wäre auch hier ein Bodenaustausch (Auffüllungen) mit Sperre notwendig.

Das Gutachten kommt schlussendlich zu der Empfehlung statt einer Versickerung des Niederschlagswassers alternative Möglichkeiten, wie den Anschluss an den Kanal mit Rückhaltung in Betracht zu ziehen. Der Empfehlung des Gutachters folgend wird hier für die Ableitung des Niederschlagswassers ein Anschluss an den Kanal mit Einleitmengenbegrenzung und Rückhaltung gewählt.

Gemäß des Entwässerungskonzepts von IPL-Consult vom 24.07.2024 beträgt die maximale Einleitungsmenge für den Bereich des Sondergebietes SO 1 (Seniorenpflegeeinrichtung) 30l/s, für das Sondergebiet SO 2 (Parkhaus) 20l/s mit Anschluss an den Kanal in der Hauptstraße. Die Rückhaltung muss auf ein 5-jähriges Regenereignis ausgelegt werden und erfolgt u.a. über Blockfüllrigolen.

Für die beiden Sondergebiete wurde zudem ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt mit einem Bemessungsregen, der einem 100-jährlichen Regenereignis (Starkregen) entspricht (vgl. Entwässerungskonzept, IPL-Consult, Köln 24.07.2024). Bei wesentlichen Änderungen der Entwässerung ist dieser Nachweis anzupassen.

Für sonstige Grundstücke im Plangebiet ist jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt mit einem Bemessungsregen, der einem 100-jährlichen Regenereignis (Starkregen) entspricht, einzureichen.

Entsprechende Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

9.2 Löschwasserversorgung

Für den Brandschutz wird eine nutzbare Löschwassermenge von 1.600 l/min. für den Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ein zusätzlicher Hydrant im Bereich des Sondergebietes SO 2 (Parkhaus) notwendig. Zusätzlich zu einem Hinweis in den Textlichen Festsetzungen wird die Löschwassermenge für die beiden Sondergebiete im städtebaulichen Vertrag gesichert.

10 Planverwirklichung / Kosten

Zur Planverwirklichung in zwei Teilbereichen des Plangebietes ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages einschließlich Erschließung zwischen der Grundstückseigentümerin (Evangelisches Krankenhaus gGmbH) und der Stadt vorgesehen. Der Vertrag umfasst u.a. den Ausbau der bestehenden Stichstraße zwischen Parkhaus und Hauptstraße, die Regelung der Löschwasserversorgung sowie weitere städtebauliche Regelungen (Geh- und Fahrrechte, Freiflächengestaltung / Kalkroute, Begrünungsmaßnahmen …).

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 10.02.2025
6-61 Stadtplanung