B e g r ü n d u n g

zu den Bebauungsplänen (BP) Nr. 5267 -Progymnasium- , Aufstellung und Stadt Bensberg Nr. 54b, Aufhebung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

G l i e d e r u n g

1 Planungsanlass / Verfahrensablauf 2

2 Räumlicher Geltungsbereich 2

3 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen .. 3

3.1 Flächennutzungsplan 3

3.2 Rahmenplanung 3

4 Städtebauliche Situation 3

4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte 3

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB 4

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 4

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 5

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 6

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen 6

4.2.5 Verkehrsflächen 6

5 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans 7

5.1 Belange von Natur und Landschaft 7

5.2 Lärmimmissionen 7

5.3 Altlasten 9

6 Ver- und Entsorgung 9

7 Umsetzung des Bebauungsplanes 10

7.1 Bodenordnende Maßnahmen 10

7.2 Kosten 10

1 Planungsanlass / Verfahrensablauf

Am 18.06.68 trat der Bebauungsplan (BP) Nr.54b der Stadt Bensberg in Kraft. Der BP Nr.54b wurde zusammen mit den Bebauungsplänen Nr.50 – Nr.53 zur Bildung eines kulturellen und wirtschaftlichen Zentrums aufgestellt. Zwar ist die Stärkung dieses Zentrums weiterhin Ziel der Planung, jedoch entsprechen wesentliche stadtgestalterische Inhalte des BP Nr.54b, wie z.B. die rigorose Überplanung des Altbestandes, nicht mehr heutigen planerischen Vorstellungen. Daher wird der BP Nr.54b aufgehoben und durch den BP Nr.5267 -Progymnasium- ersetzt. Hierbei soll die Aufhebung unabhängig von dem überlagernden Bebauungsplan Rechtskraft erlangen.

Weiterhin überlagert der Bebauungsplan Nr. 5267 -Progymnasium- in Teilbereichen den BP Nr.54a der Stadt Bensberg. Dieser trat am 23.08.66 in Kraft und beinhaltet ausschließlich öffentlichen Verkehrsflächen. Er regelt den Ausbau der Kreuzung Stockbrunnen/Overather Str./ Friedrich-Offermann-Str./Steinstr. Da Änderungen der Verkehrsflächen in direktem Zusammenhang mit der Neuplanung zu sehen sind, sollen bei Nichtigkeit des BP Nr. 5267 -Progymnasium- die alten Planteile wieder aufleben. Daher werden die Teilflächen des BP Nr.54a nicht separat aufgehoben.

Das Grundstück des Progymnasiums liegt an exponierter Stelle im Zentrum von Bensberg und hat damit städtebauliche Bedeutung. Es befindet sich im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach. Für die Gestaltung des Platzes vor dem Progymnasium fand 1981 ein Architektenwettbewerb statt. Zur Umsetzung des Siegerentwurfes mussten die Bebauungspläne Nr.54a und b geändert werden. Der Änderungsplan erhielt den Titel BP Nr.5267 -Progymnasium-. Sein Vorentwurf wurde gem. §2a BBauG den Bürgern durch Aushang in der Zeit vom 03.07. – 17.07.81 und in einer Versammlung am 02.07.81 vorgestellt.

Die weitere Ausarbeitung zeigte jedoch, dass zu seiner Umsetzung erhebliche Leitungs- und Kanalverlegungen erforderlich wurden. Daraufhin wurden dem Planungsausschuss Planvarianten vorgestellt. Der Planungsausschuss beschloss am 23.08.94 auf der Grundlage dieser Planvarianten eine Investorenbefragung durchzuführen. Mit Beschluss vom 29.06.95 wurden Rahmenbedingungen zur Veräußerung des Grundstückes Progymnasium formuliert.

Als Ankernutzung für die Fußgängerzone wurde im August 2000 ein Kino an diesem Standort diskutiert. Hiermit sollte eine Alternative für eine am heutigen Standort schwer realisierbare Kinoerweiterung geboten werden.

Das Gebäude des Progymnasiums ist zurzeit an den Verein Progymnasium e.V. vermietet, der darin ein Bürgerhaus, Behinderten- und Generationstreff unterhält. Während des Planverfahrens hat der Verein mehrfach sein Interesse an einer Ausweitung seiner Nutzungen dargelegt. So erarbeiteten 1992 Studenten der FH Köln im Rahmen einer Studienarbeit Entwürfe für ein Reha-Service-Zentrum am Progymnasium. Nachdem über Finanzierungsmodelle verhandelt wurde, stellte der Verein Progymnasium e.V. in Gemeinschaft mit der Bensberger Bank der Stadt im März 2001 sein neustes Projekt, ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nutzungen für Behinderte vor.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.5267 -Progymnasium- liegt im Wohnplatz Bergisch Gladbach Bensberg am östlichen Ende des Geschäftszentrums. Es wird von den Straßen Am Stockbrunnen, Steinstraße, Gartenstraße und Schloßstraße begrenzt.

An das Plangebiet grenzt im Nord/Westen die Fußgängerzone und im Süden das Verkehrsbauwerk (Busbahnhof, U-Bahn, Parkhaus) an. Das weitere Umfeld des Plangebietes stellt sich als Kerngebiet mit bis zu 4geschossiger Bebauung dar.

Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind durch entsprechende Signatur in den Plänen eindeutig bestimmt. Die Grenzen des BP Nr. 5267 -Progymnasium- weichen im östlichen Planbereich geringfügig von den Grenzen des BP Nr. 54b ab. Die Grenzen des aufzuhebenden Bebauungsplans bauten auf die Achsen der ursprünglich geplanten Straßen auf. Da der Straßenausbau zwischenzeitlich mehrfach, besonders in den Kreuzungsbereichen, der Verkehrssituation angepasst wurde, sind diese jedoch im Kataster nicht mehr nachvollziehbar. Um eine geometrische Eindeutigkeit zu gewährleisten, wurde auf die gebildeten Grundstücksgrenzen zurückgegriffen.

3 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Gemäß §8 Abs.2 BauGB ist der BP Nr. 5267 -Progymnasium- aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln.

Im FNP ist der gesamte Planbereich als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot wird mit der Planung entsprochen.

3.2 Rahmenplanung

Die Stadt ist dabei eine Rahmenplanung für Bensberg zu erstellen. Der Haupausschuss beschloss in seiner Sitzung am 11.12.01 als Grundlage für die weitere Ausarbeitung „Handlungsräume“. Der Handlungsraum „Gestaltung / Aufwertung des Stadtkernes“ wird zurzeit vertieft. Die Planung des BP Nr. 5267 -Progymnasium- ist mit den Zielen der Rahmenplanung abgestimmt.

4 Städtebauliche Situation

4.1 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Dem BP Nr.5267 -Progymnasium- liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Verdichtung des vorhandenen Kerngebietes in maßstäblicher Anlehnung an die vorhandene Bebauung,
- Umbauung des Platzes vor dem Progymnasium und damit Schaffung eines geschützten Platzbereiches,
- Betonung des Eingangsbereiches in die Fußgängerzone durch bauliche Maßnahmen,
- Neuordnung der vorhandene Bebauung entlang der Schloßstraße und Gartenstraße,
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage,
- Schaffung einer Fußwegebeziehung von der Kreuzung Am Stockbrunnen/Steinstraße in die Fußgängerzone,
- zur Wahrung der Einheitlichkeit des Zentrums, rechtliche Anpassung an angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne.

Das Plangebiet des BP Nr.5267 -Progymnasium- hat eine Gesamtgröße von 7904m². Der BP Nr.54b wird vom BP Nr.5267 -Progymnasium- vollständig, der BP 54a nur in Teilbereichen überlagert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Am Stockbrunnen, Steinstraße, Gartenstraße und Schloßstraße.

Der BP Nr.5267 -Progymnasium- sieht u.a. eine Umbauung des Platzes vor dem Progymnasium vor. Damit wird der Platz, der heute wegen seiner Verkehrslärmbelastung ausschließlich als Parkplatz dient, auch für Außennutzungen wie z.B. Gastronomie nutzbar. Das Grundstück des Progymnasiums liegt an exponierter Stelle im Eingangsbereich zur Fußgängerzone und hat damit städtebauliche Bedeutung. Während diese Eingangssituation bisher durch eine Grünfläche geprägte wurde, geschieht dies zukünftig mittels Gebäudekörpern in einer urbaneren Form. Nachdem nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung das geplante Gebäude Am Stockbrunnen um 1 Geschoss reduziert wurde, fügt sich die Neuplanung auch in die Stadtsilhouette ein. Das Gebäude des Progymnasium unterliegt nicht dem Denkmalschutz, obwohl es in seinem Erscheinungsbild jedem Bensberger vertraut ist und die Ecke Am Stockbrunnen /Steinstraße prägt. Die Planung berücksichtigt dies, indem sich die Gestaltung der neuen Gebäude deutlich von der des Progymnasiums abhebt, in der Höhe unterordnet und wesentliche Gebäudeteile des Progymnasiums freigehalten werden. So soll z.B. der Durchgang an der Schloßstraße weiterhin einen Blick auf das Progymnasium ermöglichen. Des weiteren soll die vorhandene Bebauung entlang der Schloßstraße und Gartenstraße neu geordnet werden. Während der aufzuhebende BP Nr.54b für den gesamte Baublock als Art der Nutzung ein Mischgebiet (MI) ausweist, ist in der Überplanung, angepasst an die angrenzenden Bebauungspläne und entwickelt aus dem FNP, ein Kerngebiet (MK) vorgesehen. Der Verein Progymnasium e.V beabsichtig seine Nutzungen auf die um den Platz geplanten Gebäude auszudehnen. Hier sollen Wohnungen, Geschäfte und Gastronomie für Behinderte entstehen.

Aus der Topographie ergibt sich die Schwierigkeit die Geschosszahlen eindeutig zu bestimmen. Im Planentwurf werden daher die Höhen über NN festgesetzt. Sie entsprechen im unteren Bereich der Gartenstraße und Am Stockbrunnen in etwa 3 Geschossen und an der Schlossstraße und der Steinstr. 4 Geschossen. Damit staffeln sich die Geschosse in der Stadtsilhouette den Berg hinauf.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Plangebietes als Kerngebiet (MK) ist im Zusammenwirken mit angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu sehen. Sie dient der Sicherung und Stärkung des Zentrums von Bensberg. Die Begrenzung des Zentrums von Bensberg, und damit des Kerngebietes, ist im FNP der Stadt Bergisch Gladbach dargestellt und in den Voruntersuchungen (Zentrenstudie Dr. Jansen) zur Rahmenplanung Bensberg bestätigt worden.

Die in §7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten zulässigen Nutzungen erwecken den Eindruck, dass es sich bei einem MK ausschließlich um einen Stadtbereich zur Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Kultur und der Verwaltung handelt. Damit ist die Zweckbestimmung des Bensberger Zentrums jedoch nur unzureichend beschrieben. Als Stadt mit ländlicher Umgebung, ist das Zentrum vielmehr Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens.

Historisch gewachsen diente das Zentrum immer auch dem Wohnen. Zur Erhaltung dieser Struktur und im Hinblick auf den bestehenden Bedarf sollen Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zugelassen werden. Da das Wohnen im MK nicht vorrangige Funktion hat, müssen die Bewohner die unvermeidlichen Störungen durch das Geschäftsleben tagsüber in Kauf nehmen. Mit Geschäftsschluss tritt jedoch eine größere Nachtruhe ein. Dies wird durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen unterstützt. Während Gaststätten, auch mit

Außengastronomie, als Teil des urbanen Lebens zulässig bleiben sollen. Eventuell auftretende Störungen müssen durch Maßnahmen der Ordnungsbehörde (z.B. Beschränkung der Öffnungszeiten) im Einzelfall geregelt werden. Die Wohnnutzung dient dem städtebaulichen Ziel die Bensberger Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben und eine soziale Kontrolle zu gewährleisten. Als Schutz vor Immissionen sind sie jedoch erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Gleichzeitig wird hiermit sichergestellt, dass die Geschäftsebene im Zentrum nicht durch Wohnen unterbrochen wird.

Ein Teil des Bensberger Geschäftszentrums, inklusive des Plangebietes, ist überlagert von der städtischen Satzung BP Nr.5.0 (Textbebauungsplan) über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben vom 08.08.85. Die Absicht des Rates, betreffend eines Ausschlusses von Nutzungen wie Spielhallen und Sexkinos, besteht weiterhin. Da der Bebauungsplan Nr.5267 -Progymnasium- diese Satzung überlagert, erfolgt eine wörtliche Übernahme der seinerzeit getroffenen Zulässigkeitsregelungen, um Rechtsklarheit zu schaffen.

Der Ausschluss von gem. §7 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen wird aus angrenzenden Bebauungsplänen übernommen, um eine für das Zentrum von Bensberg einheitliche Regelung zu erhalten. Von Bedeutung fürs Plangebiet ist hierbei insbesondere der Ausschluss von Tankstellen. Ihre typischerweise eingeschossige, offene Bauweise und die von ihnen ausgehenden Immissionen sind innerhalb der vorhandenen kleinmaßstäblichen, geschlossenen Bebauungsstruktur nicht erwünscht.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhen über NN im Plan eindeutig bestimmt.

Die festgesetzte Obergrenze für die GRZ von 0,9 trägt einer im Zentrum von Bensberg gewünschten und für Kerngebiete charakteristischen Verdichtung, bei gleichzeitiger Schonung der Außenbereiche, Rechnung. Auch sie wurde an die benachbarten Bebauungspläne angepasst.

Für die verhältnismäßig kleinen Eckgrundstücke Gartenstraße Nr. 5-7 sind Überschreitungen der GRZ bis zu 1,0 und der GFZ bis zu 3,0 ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die städtebaulichen Zielsetzungen Aufweitung und Betonung des Einfahrtsbereiches in die Gartenstraße, umgesetzt wird und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Aus städtebaulichen Gründen, wie Stellplatzkonzentration, Reduzierung der Ein- und Ausfahrten an der L136 ist es gerechtfertigt, die Vergünstigungen des §21a Abs.1, Abs.2 und Abs.5 BauNVO anzuwenden. Die Vergünstigung des §21a Abs.5 BauNVO soll die aus städtebaulichen Gründen in zentrales Lage wünschenswerte unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs fördern, da hiermit Verkehrslärm reduziert und oberirdische Freiflächen geschont werden. Die städtebauliche Ordnung in Bezug auf die Höhenentwicklung ist durch die Ausweisung einer maximalen Gebäudehöhe trotzdem gewährleistet.

Aus der Topographie ergibt sich im Plangebiet die Schwierigkeit die Geschosszahlen eindeutig zu bestimmen. Im Bebauungsplan werden daher Höhen über NN festgesetzt. Weiterhin hat die Verwendung der Zahl der Vollgeschosse den Nachteil, dass Vollgeschosse unterschiedlich hoch sein können. Die festgesetzten Höhen nehmen die Topgraphie auf und tragen damit zur Gestaltung des Ortsbildes bei. Sie entsprechen im unteren Bereich der Gartenstraße und an der Straße Am Stockbrunnen in etwa 3 und an der Schloßstraße und Steinstraße 4 Geschossen. Die Höhen staffeln sich von der Schloßstraße zur Steinstraße hin um 1 Geschoss ab.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die im Plan festgesetzte geschlossene Bauweise dient einer beabsichtigten Verdichtung im Innenstadtbereich und der Gestaltung des Straßenbildes.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und -linien eindeutig bestimmt. Entlang der Verkehrsflächen ist zwar eine geschlossenen Straßenfront erwünscht, jedoch besteht bei Festsetzung einer Baulinie die Gefahr der Eintönigkeit. Um ein kleinteilig bewegtes Straßenbild zu erhalten, wird daher eine Baugrenze festgesetzt, die ein Zurücktreten von dieser zulässt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Bauflächen in der Regel bis zur Straßenbegrenzungslinie ausgenutzt werden. Überschreitungen der Baugrenzen werden nur als Ausnahme zugelassen und im Umfang begrenzt. Sie kommen nur dort zum Tragen wo die Baugrenzen nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen. Das Maß der Überschreitungen ist textlich bestimmt. Eine gestalterisch befriedigende Anbindung an das zwar nicht denkmalgeschützte, jedoch die Umgebung prägende Gebäude des Progymnasiums macht an zwei Stellen die Festsetzung von Baulinien erforderlich.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Bauflächen und der speziell ausgewiesenen Flächen (TG unter der Platzfläche des Progymnasiums) zulässig. Damit sind sie bis auf einen Randstreifen entlang der Steinstraße und auf den Platz vor dem Progymnasium an jeder Stelle im Plangebiet zulässig. Nutzungsbezogen wird für die Platzfläche eine Ausnahme für Behindertenstellplätze formuliert.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhanden Straßen Steinstraße, Schloßstraße und Gartenstraße.

Da alle Grundstücke an die Steinstraße grenzen, geht die Planung davon aus, dass die verkehrliche Erschließung in der Regel von der Steinstraße erfolgen wird. Hierbei wird die Topographie optimaler genutzt und die wertvolle Erdgeschosszone entlang der Geschäftsstraßen geschont. Da die Steinstraße jedoch gleichzeitig eine der Haupterschließungsstraßen von Bensberg ist werden aus Gründen der Verkehrssicherheit Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt. So wird eine Zufahrt von der Straße Am Stockbrunnen durch die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ganz unterbunden. Das gleiche gilt für Teilbereiche an der Steinstr.. Hier werden die Kreuzungs-/Einfahrtsbereiche mit den Straßen Am Stockbrunnen und Gartenstraße von Zufahrten freigehalten. Im Umkehrschluss wird der Bereich in dem Einfahrten zulässig sind gekennzeichnet. Hier befindet sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Platz vor dem Progymnasium.

Der Platz des Progymnasiums wurde nicht als öffentliche Platzfläche festgesetzt, es wird jedoch davon ausgegangen, dass im Zusammenwirken mit den angrenzenden Nutzungen eine halb öffentliche Nutzung entsteht. Da der Kreuzungsbereich Steinstr./Am Stockbrunnen sehr stark durch Verkehr belastet ist, wird für den Fußgänger mittels Gehrecht über den Platz des Progymnasiums wenigstens eine Straßen unabhängige Verbindung zur Schloßstraße und damit zum Geschäftszentrum angeboten.

5 Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des §1a Abs.2 BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung**.** Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom 19.08.2002 stellt die Auswirkungen der Planung auf den Umwelt-Ist-Zustand dar.

Aus dem seit dem 18.06.68 rechtsverbindlichen nunmehr aufzuhebenden BP Nr.54b. bestehen bereits Baurechte nicht nur für die bestehende Bebauung, sondern auch auf der Platzfläche des Progymnasiums. Der BP Nr.54b hat vor dem Inkrafttreten der Novelle des Landschaftsgesetzes (21.05.80) Rechtskraft erlangt, so dass theoretisch davon auszugehen ist, dass die Belange von Natur und Landschaft im Verfahren planerisch nicht bewältig wurden. In vorliegenden Fall deuten die Festsetzung von privaten Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen jedoch darauf hin, dass sich die Planung in der Abwägung durchaus mit ökologischen Belangen auseinandergesetzt hat.

Der BP Nr.54b wird nunmehr durch den BP Nr.5267 -Progymnasium- ersetzt. Der Einführungserlass zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz stellt klar, dass bei der Änderung von Bauleitplänen darauf abzustellen ist, ob und inwieweit aufgrund der Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eine Gegenüberstellung der festgesetzten Nutzungen des aufzuhebenden BP Nr.54b und des ihn ersetzenden BP Nr. 5267 -Progymnasium- ergibt, dass sich ein neuer Eingriff lediglich auf einer Gehölzfläche mit einem prägenden Einzelbaum (Winterlinde) am Progymnasium ergibt. Für diese Fläche besteht bisher kein Baurecht. Die Gehölzfläche hat im ansonsten stark versiegelten und belasteten Umfeld, vor allem für die Winterlinde eine hohe Bedeutung. Aufgrund ihres guten Zustandes und ihrer ortsbildprägenden Bedeutung wird die Winterlinde als erhaltenswert eingestuft. Für die Umweltbereiche Geologie, Boden, Wasser und Klima sind aufgrund der bestehenden, intensiven Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

In der Abwägung aller Belange gegen und untereinander entscheidet sich die Planung bewusst gegen einen Erhalt der Grünfläche und der sich darauf befindlichen Winterlinde, da:
- der FNP der Stadt für das Plangebiet ein Kerngebiet ausweist,
- es sich um eine Nachverdichtung handelt und es vorrangiges Ziel der Stadtplanung ist, die Innenbereiche zur Schonung der Außenbereiche zu verdichten,
- ein Bedarf an Geschäfts- und Wohnbauflächen im Zentrum von Bensberg besteht und
- die Erschließung bereits vorhanden ist.

Im Kreuzungsbereich Stockbrunnen/Steinstraße soll das Ortsbild zukünftig durch Architektur geprägt werden.

Der sich aus diese Entscheidung ergebende Ausgleichsbedarf wird durch fünf kleinkronige Bäume auf der Hoffläche vor dem Progymnasium ausgeglichen. Hiermit erfolgt ein 100%iger Ausgleich.

5.2 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde vom Ingenieurbüro Stöcker eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung vom Dezember 2002 erfolgte differenziert nach den faktischen Vorbelastungen, sowie nach den im Plangebiet relevanten Emittentenarten: Verkehrslärm und Freizeit- und Gewerbelärm (Außenbereiche vorh. Gastronomiebetriebe,

Kfz-Werkstatt). Das für die Berechnungen verwendete Computerprogramm LIMA berücksichtigt Hindernisse, Geländedaten und Ausbreitungsbedingungen entsprechend der gängigen Vorschriften.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung festgelegt, die wünschenswerte Zielwerte darstellen und per Landeserlass vom 21. Juli 1988 zur Anwendung in der Bauleitplanung empfohlen werden. Sie lauten für:

Kerngebiete (MK): 65 dB(A) tags
55 dB(A) nachts

Der zulässige Störungsgrad ist in der DIN 18005 jeweils nach dem Gebietscharakter abgestuft. Die Gebietstypisierung der BauNVO spiegelt den Schutz des Wohnens in den unterschiedlichen Gebieten wieder. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind in Einfamilienhausgebieten mit Gärten anders, als die an Geschosswohnungen im Innenstadtbereich. Wer einen städtischen Wohnstandtort wählt, betrachte Lärm als einen Teil des urbanen Wohnens. Die in Neubaugebieten anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Vorsorgewerte für bestandsgebundene innerstädtische Bereiche wegen der in der Regel vorhandenen Vorbelastungen nur bedingt geeignet. Sie bieten jedoch einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtigen Abwägungssachverhalt darstellt. In dieser Abwägung gilt es die gebietsverträglichen Verhältnisse zu waren und die Grenze zur Gesundheitsgefährdung nicht zu überschreiten.

Die Untersuchung des Gewerbelärms ergab, dass am ungünstigsten Immissionsstandort (Schloßstraße 84, neu geplantes Gebäude) der Orientierungswert für Freizeitgeräusche in der Nachtzeit um 2 dB überschritten wird. Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird für die einzelnen Lärmarten der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt. Da die Geräuschbelastung des Freizeitlärms mehr als 10 dB und des Gewerbelärms mehr als 15 dB unter den Straßenverkehrslärmwerten liegt, führt eine Überlagerung zu keiner relevanten Erhöhung dieser Werte. Die maßgebliche Außenlärmpegel wurden somit auf der Grundlage der Straßenverkehrslärmwerte ermittelt.

Die Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmemissionen erfolgte nach DIN 18005, Teil 1 und den RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Zur Ermittlung der DTV-Werte wurden die Verkehrsdaten des Schallimmissionsplanes öffentlicher Straßenverkehr von 1999 und ergänzende Verkehrszählungen herangezogen. Alle DTV-Werte sind mit einem Prognosezuschlag für die nächsten fünf Jahre versehen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Straßen, noch sind welche geplant, daher wirkt Lärm aus dem fließenden Verkehr lediglich von außen durch die Straßen Am Stockbrunnen, Steinstraße, Gartenstraße und Schloßstraße ein. Wegen seiner Lage am Kreuzungsbereich der beiden Haupterschließungsstraßen von Bensberg, der Steinstraße (L 136) und der Straße am Stockbrunnen (L 289) ist das Plangebiet durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Die Berechnungsergebnisse zeigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags, als auch nachts an der Steinstraße, Am Stockbrunnen und an der Gartenstraße im Bereich der Steinstraße. Eingehalten werden die Orientierungswerte lediglich an der Schloßstraße. Im Bebauungsplan wird auf die Vorbelastung hingewiesen. Die planbedingte Zunahme des Lärms aus dem öffentlichen Verkehr ist bei der Vorbelastung nicht wahrnehmbar und daher als geringfügig anzusehen.

Trotz der hohen Vorbelastung des Plangebiets soll wegen der innerstädtischen, verkehrsgünstigen Lage nicht auf die Schaffung von neuem Wohnraum verzichtet werden. Vielmehr geht die Planung davon aus, dass nach dem jeweiligem Stand der Technik bei der Bauausführung darauf reagiert werden kann. Da bei Stadtbewohnern die private Außenräume nicht die Bedeutung wie bei Einfamilienhäusern haben, ist es zu gerechtfertigt durch passiven Lärmschutz in erster Linie den Innenraum zu schützen.

Die Planung regiert auf die Vorbelastung wie folgt:
Ein Am Stockbrunnen geplantes Gebäude dient als aktiver Lärmschutz für die dahinterliegende Platzfläche des Progymnasiums, sowie die sie umgebenden Gebäude. Daraus ergibt sich für das Gebäude selbst der Nachteil, dass seine zur Straße gerichteten Fassaden besonders stark von Verkehrslärm betroffen sind. Da es sich jedoch um eine Neuplanung handelt, kann im Gebäudeentwurf und der Bauausführung darauf eingegangen werden. In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und in der öffentlichen Auslegung regten sowohl Bürger als auch Träger öffentlicher Belange an, zum Schutz des historischen Ensemble und einer vorhandenen Grünfläche, auf dieses Gebäude ganz zu verzichten. In der Abwägung wurde dem Belang Lärmschutz jedoch Vorrang gegeben und das Gebäude lediglich um 1 Geschoss reduziert. Für Teile des Progymnasiums und insbesondere für die Platzfläche vor dem Progymnasium wird sich durch die Planung die Lärmsituation deutlich verbessern.
Die höchsten Verkehrslärmbelastungen wurden entlang der Steinstraße festgestellt. Hier sind die Bauflächen um 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzt und damit aus dem Lärmpegelbereich VI heraus genommen. Die Erdgeschossebene an der Steinstraße dient traditionell, nicht zuletzt topographisch bedingt, ausschließlich der Erschließung und dem ruhenden Verkehr. Geht man weiterhin davon aus, dass sich die Geschäftszone von der Schloßstraße bis zur Steinstraße durchzieht, so beginnt das Wohnen an der Steinstr. erst im 2. Obergeschoss wo die Lärmbelastungen laut Gutachten abnehmen.

Im Bebauungsplan werden die ermittelten Lärmpegelbereiche entlang der vorhandenen Straßen dargestellt. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwände, sind aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes gestalterisch nicht erwünscht. Somit verbleibt nur die Möglichkeit mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichend Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Die DIN 4109 (Lärmschutz im Hochbau) ist zur Ermittlung und Darstellung der Forderungen an den passiven Schallschutzes gegen Außenlärm geeignet. Innerhalb der belasteten Flächen sind daher für die Neubebauungen textlich näher beschriebene Anforderungen an den passiven Lärmschutz entsprechend der DIN 4109 festgesetzt. Eine Differenzierung bezüglich weniger belasteter Bereiche soll erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen. Hierfür wurde eine Ausnahmeregelung getroffen.

Bei hohen Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 wie teilweise im Plangebiet vorgefunden, stellt sich die Frage inwieweit diese für eine Wohnnutzung zumutbar oder gar gesundheitsgefährdend sind. Klare Aussagen hierzu machen bisher weder Fachleute noch die Gerichte. Jedoch spielen in der Diskussion immer wieder Schwellenwerte für die Nachtruhe eine Rolle. Um diese zu sichern, werden im Bebauungsplan ruhebedürftige Räume nur in den lärmabgewandten Gebäudeteilen und an Schlafräumen Fenster unabhängige Lüftungen empfohlen.

5.3 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine im städtischen Altlastenkataster registrierten Verdachtsflächen. Auch aufgrund der ausgeübten Nutzungen ist mit keiner Gefährdung zu rechnen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische im Trennsystem erstellte Versorgungsnetz.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des §51a Abs.1 Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.96 der Vorrang der Orts nahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Bensberg. Der BP Nr. 5267 -Pro-

gymnasium- überplant eine bereits durch den BP Nr.54b gesicherte, überwiegend bebaute Innerortslage. Da keine geeigneten Flächen zur Versickerung vorhanden sind und das wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt werden könnte, wird vom der Ausnahmeregelung des §51a Abs.4 LWG Gebrauch gemacht. Das anfallende Regenwasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

7 Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung des Plangebietes und damit zur Realisierung des Bebauungsplans wird weder eine Umlegung noch eine Grenzregelung erforderlich.

7.2 Kosten

Der Stadt entstehen durch die Überplanung keine Kosten. Der Eingriffsverursacher wird mittels Kaufvertrag (das Grundstück befindet sich noch im Eigentum der Stadt) zur Anpflanzung von 5 kleinkronigen Bäumen auf dem Platz des Progymnasiums als Ausgleichsmaße verpflichtet.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 10.06.2003

Stephan Schmickler
Stadtbaurat