

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zur Ergänzungssatzung
Nr. 1333 – Am Steinernen Kreuz –**

1. Planungsanlass und Vorgaben übergeordneter Planungen

Ausgelöst durch einen Antrag, für Grundstücke auf der noch unbebauten westlichen Seite der Straße „Am Steinernen Kreuz“ Planungsrecht zu schaffen, werden diese im bisherigen Außenbereich gelegenen Flächen mit Aufstellung der Ergänzungssatzung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Ergänzungsfläche korrespondiert mit der bereits bestehenden Bebauung auf den gegenüberliegenden Grundstücken der Straße „Am Steinernen Kreuz“ und bildet den künftigen Siedlungsabschluss im Westen von Hebborn.

Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze zwischen Bergisch Gladbach Hebborn und Nußbaum westlich der Straße „Am Steinernen Kreuz“.

Die Satzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Paffrath, Flur 3, Flurstücke 3220, 3954 und 4200 sowie Teile des Flurstücks 1840. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Satzungsplan gekennzeichnete Fläche.

3. Städtebauliche Konzeption

Mit der Ergänzungssatzung sollen fünf freistehende Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Die Erschließung ist über die Straße „Am Steinernen Kreuz“ gesichert.

Um ein den Grundstücksgrößen angemessenes Maß der baulichen Nutzung zu gewährleisten und zugleich die Höhenentwicklung der Gebäude gebietsverträglich zu gestalten, sind im Bereich der Satzung maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus sind aufgrund eines Geländeversatzes zwischen den zwei nördlichen und den drei südlichen geplanten Baugrundstücken, zwei unterschiedliche maximale Gebäudehöhen mit Bezug zum Straßenniveau festgesetzt. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

Um eine aufgelockerte Baustruktur zu gewährleisten, wurden die Baufenster ausschließlich baukörperbezogen und nicht bandartig festgesetzt. Hierdurch wird in Kombination mit der Bauweise (ausschließlich Einzelhäuser) eine gewisse Mindestgrundstücksgröße erreicht, die der umgebenden Siedlungsdichte Rechnung trägt. Die Festsetzung von maximal einer Wohnung in Wohngebäuden pro 400m² Grundstücksfläche sichert das Ziel einer geringen Wohndichte zusätzlich ab und dient dem Erhalt des villenartigen Charakters der Vogelsiedlung.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, einerseits die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Ruhezone vom Parkverkehr freizuhalten sowie zusammenhängende Grünbereiche zu gewährleisten, andererseits eine geschlossene bauliche Front aus mehreren Garagen oder überdachten Stellplätzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden.

4. Ver- und Entsorgung

Bei der erstmaligen Bebauung von Grundstücken nach dem 01.01.1996 gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG), dass Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden muss, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Laut dem vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (April 2006) vom Büro Dipl. Ing. Barbara Schaar, Landschaftsarchitektin AK NW Köln, weisen die Böden im Plangebiet eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf, und es ist von einer guten Versickerungsfähigkeit auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll somit auf den Grundstücken versickert werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5. Umweltbelange / Eingriffsbilanz

Der Bereich der Satzung unterliegt derzeit dem Landschaftsschutz. Die Untere Landschaftsbehörde hat die Herausnahme des Satzungsbereichs aus dem Landschaftsschutz nach Rechtskraft der Satzung mit Schreiben vom 08.04.2002 bestätigt. Das südlich in ca. 100m Entfernung benachbarte Naturschutzgebiet „Peterskaule“ wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Aus dem vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (April 2006) vom Büro Dipl. Ing. Barbara Schaar, Landschaftsarchitektin AK NW Köln, sowie der ergänzenden Stellungnahme durch den Fachbereich 7-36 (Mai 2008) geht hervor, dass keine bedeutsamen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter Topographie, Geologie und Böden, Klima und Hydrologie, Landschaftsbild und Erholungsnutzung zu erwarten sind. Mit der geplanten Bebauung erfolgt hingegen eine Beeinträchtigung von Biotopen.

Bei der ergänzenden Stellungnahme zur Eingriffsbewertung wird vor dem Hintergrund eines zusätzlichen Baufeldes von einer baulichen Ausnutzung der Grundstücke von 30% (gegenüber 25% im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag) ausgegangen. Darin sind auch die Flächen für Garagen und Zuwege enthalten. Bei einer Größe des Satzungsgebietes von 4505m² beträgt die Eingriffsfläche 1352m². Die Eingriffsfläche wird in der ergänzenden Stellungnahme insgesamt als strukturreicher, parkartiger Garten mit Baumbestand eingestuft. Nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung (Arbeitshilfe Eingriffsbewertung NRW) kommt der Eingriffsfläche ein Biotopwert von 5 zu.

Der ökologische Flächenwert der Eingriffsfläche (Fläche x Biotopwert) beträgt 6760 Punkte. Der Ausgleich in Höhe von 6760 Punkten erfolgt über das städtische Ökokonto und wird dem Ausgleichsgebiet „Grube Weiß“ (Gemarkung Bensberg-Honschaft, Flur: 004, Flurstück: 03212) mit der Maßnahme „Herstellung, Extensivierung und Pflege von artenreichem Magergrünland“ zugeordnet. Der Ausgleich wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 16.05.2008
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat