

Stadt Bergisch Gladbach Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 13/2003					
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich	<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich					
<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Planungsausschuss	29.01.03	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 3342 – Lohhecke –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

II. Der Bebauungsplan

Nr. 3342 – Lohhecke –

ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2001 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Plangebiet zu verkleinern und das Bebauungsplanverfahren auf dieser Grundlage fortzusetzen.

Basierend auf der überarbeiteten Vorentwurfsplanung (Ergebnis der Bürgerbeteiligung) hat das Planungsbüro H+B Stadtplanung aus Köln im Auftrag der Stadt Berg. Gladbach einen Bebauungsplanentwurf erstellt (Verkleinerung s. Anlage). Städtebauliches Ziel der Planung ist die Nachverdichtung im Blockinnenbereich und die Entwicklung einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden nur freistehende Einfamilienhäuser mit einer Beschränkung auf max. zwei Wohnungen vorgesehen, die im Blockinnenbereich möglichst wenig Verkehr induzieren, so dass die Belastungen für die vorhandene Bebauung minimiert werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Neubauflächen auf 0,25 bzw. 0,3 beschränkt und bleibt unter der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze von 0,4, um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes mit großen Grünanteilen zu sichern.

Für das geplante Wohngebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um ein verträgliches Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu gewährleisten und an die topografischen Gegebenheiten anzupassen. Hangabwärts wird auch eine bauordnungsrechtlich eingeschossige Bebauung zweigeschossig wirken. Die Festschreibung auf ein Vollgeschoss im Bebauungsplan ist erforderlich, um eine zu starke Verschattung der topografisch tiefer gelegenen Gebäude im Bestand zu vermeiden. Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus zu steuern, wird im Bereich der Neubebauung zusätzlich die maximale Firsthöhe festgesetzt.

Zur näheren Information zu den im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen (s. Anlage).

Im Juni 2002 wurde durch das Büro BPI Consult im Auftrag der Stadt eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) für das Plangebiet erstellt. Die UVU wurde im Januar 2003 seitens der Stadt um einen Nachtrag ergänzt, weil zwischenzeitlich eine andere externe Ausgleichsfläche gewählt werden musste.

Auf Grund der Planung kommt es zu einem Verlust von Biotoptypen, die vorwiegend ohne besondere ökologische Bedeutung sind. Die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Im Bereich der beiden Stichstraßen sind Flächen für öffentliches Grün vorgesehen, die mit arten- und strukturreichen Kleinsträuchern und Bodendeckern bepflanzt werden sollen.
- Straßenbegleitend sollen 8 standorttypische Einzelbäume gepflanzt werden.
- Da innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, wird eine externe Ausgleichsfläche vorgesehen. Im Rahmen einer größeren Ausgleichsmaßnahme im Bereich Dresherscheid wird intensiv genutztes Grünland, das sich im Eigentum der Stadt befindet, der Extensivierung zugeführt. Eine Teilfläche (ca. 3.730) qm dieser Gesamtmaßnahme wird dem Bebauungsplanverfahren Nr. 3342 – Lohhecke – zugeordnet, so dass der Ausgleichsbedarf aus diesem Bebauungsplan zu 100 % gedeckt werden kann.

Ziele der Raumordnung stehen der externen Ausweisung nicht entgegen. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Im Bebauungsplan sind die Flächen (Eingriffsgrundstücke), auf die sich die Zuordnungsfestsetzung bezieht, zeichnerisch dargestellt.

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde im Juni 2002 durch das Büro ADU cologne eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für das Plangebiet sind danach v.a. Lärmimmissionen auf Grund des Straßenverkehrs auf der Sander Straße relevant. Der Bebauungsplanentwurf reagiert auf diese Problematik mit der Festlegung von Lärmpegelbereichen im Bereich der Bestandsbebauung an der Sander Straße. Zur Sicherung zumutbarer Innenraumpegel werden für die bestehenden Gebäude, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V liegen, passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt, die sich aus dem Schallgutachten ableiten (Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen).

Das Ingenieurbüro Geo Consult hat Januar 1998 eine gutachterliche Untersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Eine Versickerung des Regenwassers ist demnach im Plangebiet wegen der schlechten Durchlässigkeitsbeiwerte nicht möglich. Die Ableitung ist daher über einen Regenwasserkanal zu ermöglichen, da auch eine natürliche Vorflut nicht vorhanden ist. Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Staatlichen Umweltamt Köln bereits abgestimmt.

Die drei oben genannten Gutachten sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-611 eingesehen werden.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Entwurf des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauGB wird festgesetzt, dass alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Ermittlung der Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.

1.3 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.

1.4 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- **Für die im Übersichtsplan „Lärmschutz“ dargestellten Lärmpegelbereiche III bis V sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.**

Lärmpegelbereich Der DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel In dB(A)	Wohnungen / Aufent- haltsräume, erforderliches R'w, res der Außenbauteile in dB	Büroräume, erforder- liches R'w, res der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

- Für Gebäude, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V befinden, wird festgesetzt, dass die besonders ruhebedürftigen Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen angeordnet werden oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen sind.

- **Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen 1.4 sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.**
- **Sofern zukünftig Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb der mit dem Planzeichen // // // // umgrenzten Bereiche entlang der Sander Straße bzgl. Wohnungen, Aufenthaltsräumen oder Büroräumen erweitert oder erneuert werden, so ist ein gesonderter Nachweis über einen anerkannten Sachverständigen zu führen.**
- **Im Bereich der mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 15 Meter lange Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 Metern und einem resultierenden Bauschalldämmmaß R'_{w} , res von mindestens 25 dB vorzusehen.**

1.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 (1a) BauGB)

Die folgende Ausgleichsmaßnahme wird den Teilen des Plangebietes, die vor Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im Sinne von § 1a (3) letzter Satz BauGB zu bewerten waren (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung), zugeordnet. Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme wird auf den von der Stadt Bergisch Gladbach bereit gestellten Flächen (Gemarkung Herkenrath, Flur 10, Flurstücke 317/88, 318/88, 508/65, 529/95, 536/100, 588/87, 1321) vorgenommen. Auf den o.g. Flurstücken ist eine Magerwiese von insgesamt 3.730 qm zu entwickeln.

Diese Ausgleichsfläche wird

- den Eingriffsgrundstücken im o.g. Teil des Bebauungsplans als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB zu 82 %
- den Eingriffserschließungsanlagen zu 18 % zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 (6) BauGB)

Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der zur Zeit geltenden Fassung; beschlossen aufgrund §45 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)

4. HINWEISE

- Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Darüber hinaus ist auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu verweisen.
- Die geometrische Eindeutigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen wurde mittels Koordinaten festgesetzt. Die Koordinaten können bei Bedarf von FB 6-620 (Vermessung) bereit gestellt werden.

- Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Städtebaulicher Vertrag.

Köln, den 13.01.2003
H+B Stadtplanung

B E G R Ü N D U N G

**zum Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)**

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

4.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

4.2.5 Verkehrsflächen, Erschließung

4.2.6 Grünflächen

4.2.7 Versorgungsfläche Elektrizität

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbericht

5.2 Natur und Landschaft / Eingriffsbewertung

5.3 Lärm

6. Ver- und Entsorgung

7. Umsetzung des Bebauungsplans

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Planungsanlass

Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt für die Ortslage Sand eine langfristige Strategie zur Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Grundsätzliches, stadtentwicklungspolitisches Ziel dieser Bemühungen ist es, zusätzliche Wohnbebauung vorrangig im Einzugsbereich um die Stadtzentren – im vorliegenden Falle der Stadtmitte – zu orientieren, wo wichtige Versorgungseinrichtungen bereits vorhanden sind und sinnvoll ausgelastet werden. Zusätzlich soll der Innenentwicklung des Siedlungsraumes (Stadt der kurzen Wege) der Vorrang vor einer Außenentwicklung in die freie Landschaft gegeben werden. Eine unerwünschte Zersiedlung der Landschaft wird dadurch vermieden.

Zugleich werden vorrangig solche Flächen erschlossen, die sich auf relativ einfache Art und Weise anbinden lassen, so dass die vorhandenen öffentlichen Anlagen (Verkehrsanlagen und technische Infrastruktur) ausgelastet werden bzw. wirtschaftlich betrieben werden können.

Neben den o.g. technischen Anlagen wird durch die Wohnbaulandentwicklung in Sand insgesamt – insbesondere für junge Familien mit Kindern – erreicht, dass die vorhandene soziale Infrastruktur (Grundschule, Kindergarten) nachhaltig ausgelastet wird. Zwar zeigen die derzeitigen Belegungszahlen der o.g. sozialen Einrichtungen, dass zz. eine ausreichende Auslastung vorliegt, nichts desto trotz müssen auch in Zukunft Anstrengungen unternommen werden, diese Auslastung vor dem Hintergrund der zunehmenden geburtenschwachen Jahrgänge langfristig sicher zu stellen.

Neben den sozialen Einrichtungen muss es auch Ziel sein, der ansässigen und neu hinzukommenden Bevölkerung – und hier insbesondere den älteren, weniger mobilen Menschen – vielfältige, verbrauchernahe Versorgungsangebote des kurzfristigen Bedarfs im Ortsteil Sand (neben den Angeboten in der Stadtmitte für den langfristigen Bedarf) bereitzustellen. Dies kann jedoch nur bei einer entsprechenden Mantelbevölkerung vor Ort gelingen. Diese Bemühungen zeigen durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich der Sander Kirche erste Erfolge und sollen durch eine weitere ortsnahe Siedlungsentwicklung Sands befördert werden.

Die o.g. grundsätzlichen Überlegungen für die Entwicklung Sands sind in den 1990er Jahren in Voruntersuchungen der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Sand gemündet. Es wurden insgesamt 7 Standorte im Ortsteil Sand auf ihre Flächeneignung im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung untersucht. Dabei wurden 3 Standorte aus verschiedenen Gründen (insbesondere land- und forstwirtschaftliches Potential) für eine bauliche Entwicklung zurück gestellt. Eine Fläche konnte nach § 34 BauGB entwickelt werden. Bzgl. der übrigen 3 Standorte hat der Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach beschlossen, die Flächen unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf ihre Eignung zu prüfen und – sofern möglich – über Bauleitplanverfahren für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Einer dieser 3 Standorte stellt der Bereich der Lohhecke dar, der sich sowohl unter städtebaulichen als auch unter ökologischen Gesichtspunkten als geeignet herausgestellt hat.

Bestandssituation

Bei dem Plangebiet Lohhecke handelt es sich um einen mit größtenteils straßenbegleitender Bebauung gefassten Baublock in zentraler Lage des Ortsteils Sand. Die Nutzung wird überwiegend durch eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung bestimmt.

Der innere Blockbereich ist im Wesentlichen unbebaut mit z.T. sehr tiefen Grundstücken, die überwiegend als Gartenflächen genutzt werden. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten z.T. terrassiert ab. Im zentralen Bereich liegen die Flächen einer Gärtnerei teilweise brach. Hier gilt es daher einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, der von den Anliegern als Belastung empfunden wird (Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung).

Planungsrechtliche Bewertung

Planungsrechtlich ist der Blockinnenbereich derzeit als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten. Einzelfallentscheidungen über § 34 BauGB konnten daher nicht herbeigeführt werden und hätte zudem zu einer unwirtschaftlichen Erschließung vieler Einzelgrundstücke geführt. Auch um den Blockinnenbereich einheitlich zu erschließen, stellt die Stadt Bergisch Gladbach den vorliegenden Bebauungsplan auf.

Verkleinerung des Geltungsbereiches während des Planverfahrens

Entgegen der ursprünglichen Absicht hat sich der Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach am 18.09.2001 (nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren) dafür ausgesprochen, zunächst den vorliegenden Teil des Bebauungsplanes weiter zu verfolgen, bei dem die überwiegende Mehrzahl der Eigentümer Interesse an der Bebauung ihrer Grundstücke besitzt. Er folgt damit Anregungen, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden.

Es bleibt weiterhin langfristiges städtebauliches Ziel der Stadt Bergisch Gladbach, den westlichen Teil des ursprünglichen Planbereiches ebenfalls baulich zu entwickeln. Dieses Ziel wird jedoch zurück gestellt, um die vorliegende Planung zügig weiter verfolgen zu können und eine bauliche Entwicklung zeitnah vorzubereiten.

Die Teilung des Bebauungsplanes im Westen ist städtebaulich vertretbar, da auf diese Weise noch ein städtebaulich sinnvoller und wirtschaftlich vertretbarer Erschließungsabschnitt gebildet werden kann. Eine langfristige Option, die Erschließungsanlage zu verlängern, bleibt bestehen.

Die Entlassung der Flächen aus dem nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Plangebietes ist ebenfalls städtebaulich vertretbar, da hier keine Abhängigkeiten zu der grundsätzlichen baulichen Innenentwicklung des Planbereiches vorliegen, die Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen in diesem Bereich nicht in Frage steht und auch sonstige öffentliche Belange nicht berührt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3342 - Lohhecke - ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Sander Straße sowie die rückwärtige Parzellengrenze der Bebauung Sander Straße 220 bis 228a,
- im Osten durch die östliche Parzellengrenze der Bebauung Schulstraße 77

- im Süden durch die Schulstraße,
- und im Westen durch die westliche Parzellengrenze der Bebauung Sander Straße 192 und Schulstraße 51.

Die Einbindung der bestehenden Bebauung entlang der Sander Straße sowie der Schulstraße in den Plangeltungsbereich begründet sich aus der Tatsache, dass sich aus der Erschließung des Blockinnenbereiches vielfältige Abhängigkeiten ergeben, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft und einer Lösung zugeführt werden müssen. Insbesondere die Wahrung eines ausreichenden Abstands zwischen Neu- und Altbebauung muss hierbei geregelt werden, um unverträgliche Entwicklungen zu vermeiden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

Oberziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung im Blockinnenbereich zu erreichen und hier eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Dabei können insbesondere die Grundstücke entlang der Schulstraße nicht den Maßstab für eine Neubebauung bilden. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung muss auf eine angemessene Verdichtung und einen möglichst sparsamen Verbrauch an Grund und Boden abzielen. Um trotzdem einen aufgelockerten Charakter für die Neubebauung zu sichern, werden nur freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, die auch im Blockinnenbereich möglichst wenig Verkehr induzieren und damit die Belastungen für die vorhandene Bebauung minimieren.

Der städtebauliche Entwurf wird so ausgelegt, dass um jeweils eine Wohnstraße mit einer entsprechenden Wendeanlage, die verschiedene Geländeneiveaus erschließen, eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Nach dem städtebaulichen Konzept können insgesamt ca. 17 freistehende Einfamilienhäuser realisiert werden. Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt zum einen über die Sander Straße (durch Abriss des Gebäudes Sander 208), zum anderen über die Schulstraße. Eine öffentliche Fußgängerquerung des Gebietes in Nord-Süd-Richtung (z.B. in Richtung Friedhof und Sportplatz) wird ermöglicht, so dass sich die Verhältnisse für Fußgänger im Vergleich zur heutigen Situation deutlich verbessern werden.

Die Anordnung von Grünflächen, die dem ökologischen Ausgleich dienen, erfolgt nicht im eigentlichen Bebauungsplangebiet, sondern wird auf einer externen Fläche angeordnet. Dies geschieht vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Erschließung des Blockinnenbereiches und ist gemäß der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

Mit der Bebauungsplanung werden stichpunktartig folgende Ziele verfolgt, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen:

- Entwicklung einer aufgelockerten Wohnbebauung mit Bauformen des Einfamilienhausbaues (nur freistehende Einzelhäuser zulässig),
- Schaffung von Baugrundstücken auch für junge Familien mit Kindern,
- Entwicklung einer sparsamen inneren Erschließung unter Lösung der topographischen Gegebenheiten,
- Entwicklung einer Fußwegeverbindung zur öffentlichen Querung des langgezogenen Blockbereiches in Richtung Friedhof / Sportplatz,
- Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Situation,
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nach § 9 (1a) BauGB.

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dazu, die vorhandenen und neuen Wohnlagen vor störenden Nutzungen, die übermäßig viel Verkehr im Blockinnenbereich induzieren würden, zu schützen. Der Sicherung der Wohnruhe kommt dabei große Bedeutung zu. Die ausgeschlossenen Nutzungen wären darüber hinaus der Entwicklung einer kleinteiligen und aufgelockerten Siedlungsstruktur abträglich.

Im Bereich der Bestandsbebauung sichert die Festsetzung die derzeit vorhandenen Nutzungen und lässt insbesondere an der Sander Straße als einem für Sand wichtigen Hauptverkehrszug auch noch Entwicklungsmöglichkeiten v.a. für eine kleinteilige Nahversorgung zu.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für die Neubauf Flächen von 0,25 bzw. 0,3 ist aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Sie bleibt unter der Obergrenze von 0,4 (§ 17 BauNVO), um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes mit großen Grünanteilen zu sichern.

Der Teil der Siedlung, der über die Schulstraße angebunden wird, wird aufgelockerter entwickelt, da hier die topographischen Verhältnisse ein stärkeres Eingehen auf die bestehende Bebauung an der Sander Straße erfordert. Zudem handelt es sich bei der Schulstraße um eine geringer klassifizierte Straße als bei der Sander Straße, so dass auch hier bzgl. der Wohndichte auf diese Situation reagiert werden muss.

Die Festsetzungen sind auch notwendig, um die Annahmen zum Versiegelungsgrad in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung planerisch zu sichern. Demnach ist ein Versiegelungsgrad von maximal 37,5 bzw. 45 % (unter Beachtung des § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig, der auch mit dem gewünscht aufgelockerten Charakter der Siedlung korrespondiert. Der städtebauliche Vorentwurf zeigt, dass die Werte eingehalten werden können und noch Spielräume für spätere bauliche Entwicklungen vorhanden sind. Dem Schutzgut Boden wird dadurch in hohem Maße Rechnung getragen.

Im Bereich der bestehenden Bebauung wird die GRZ mit 0,4 als Obergrenze, die der § 17 der Bau-nutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete zulässt, festgesetzt. Die Festsetzung begründet sich daraus, dass in diesen Bereichen der baulichen Entwicklung größere Gestaltungsmöglichkeiten gegeben werden sollen als im Bereich der Neubebauung (s.o.).

Im Bereich der Bestandsbebauung sind durchgängig zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der im Plangebiet vorherrschenden Situation und stellt punktuell Entwicklungsmöglichkeiten in Aussicht. Insgesamt besteht das Ziel, die städtebauliche Situation damit homogener entwickeln zu können, als dies über eine Steuerung nach § 34 BauGB möglich wäre.

Für das geplante Wohngebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um ein verträgliches Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu sichern und an die topografischen Gegebenheiten anzupassen. Hangabwärts wird auch eine bauordnungsrechtlich eingeschossige Bebauung immer zweigeschossig wirken. Die Festschreibung auf ein Vollgeschoss im Bebauungsplan ist erforderlich, um eine zu starke Verschattung der topografisch tiefer gelegenen Gebäude im Bestand zu schützen.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird im Bereich der Neubebauung zusätzlich die maximale Firsthöhe festgesetzt. Zusätzlich wird bestimmt, wie diese Höhe zu berechnen ist. 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.

Die Höhenfestsetzung wurde darüber hinaus differenziert: Die jeweils nördlich der neuen Erschließungsstraßen liegende Bebauung darf eine maximale Firsthöhe von 5 Metern erreichen, da hier der Schutz der Bebauung entlang der Sander Straße im Vordergrund steht (günstige Belichtung / Besonnung). Hier ist eine bungalowartige Hangbebauung mit flach geneigtem Dach städtebauliches Ziel.

Die südlich der neuen Erschließungsstraßen liegende Bebauung wirkt sich weniger stark auf die Bestandsbebauung an der Sander Straße aus. Im Bereich der Erschließungsstraße aus Richtung Schulstraße wurde daher eine maximale Firsthöhe von 8 Metern festgesetzt. Hier ist ein konventionelles, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss städtebauliches Leitbild. Im Bereich der zweiten Erschließungsstraße, die an die Sander Straße angebunden wird, begründet sich grundsätzlich die maximal zulässige Firsthöhe wie vorgenannt. Da hier jedoch eine bis zu 2 Meter hohe Böschung notwendig wird, um die Straße in das Gelände einfügen zu können, werden hier größere Spielräume eingeräumt (maximale Firsthöhe: 10 Meter). Durch die Festsetzung wird eine Anordnung der Garagen in die Gebäude begünstigt, was gleichzeitig dem aufgelockerten Charakter der Siedlung zugute kommt.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt. Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten in Form von textlichen Nebenbestimmungen eingeführt worden. Da im östlichen Teil der Neubausiedlung auf Grund der Topografie besonders hohe Anforderungen an eine verträgliche Einordnung gestellt werden, werden hier baukörperbezogene Baufenster vorgesehen, die verhindern, dass durchgängige Gebäuderiegel errichtet werden können. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist dagegen weniger empfindlich. Hier wurden bandartige Baufenster vorgesehen, die bzgl. der Bauausführung größere Gestaltungsspielräume eröffnen.

Im Bereich der Bestandsbebauung wird eine maximal zulässige Bautiefe von 20 Metern durch die Festsetzung einer hinteren Baugrenze festgelegt. Die Bautiefe berechnet sich ab der Straßengrenze des Grundstücks. Eine zu enge Festlegung über Baufelder oder Baukörperfestsetzungen wäre der Bestandssituation unangemessen und würde die Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einschränken.

Vereinzelt liegen Hauptgebäude der bestehenden Bebauung außerhalb dieser maximal zulässigen Bautiefe. Diese jeweiligen Gebäude oder Gebäudeteile genießen Bestandsschutz, sind aber mit den langfristigen städtebaulichen Zielvorstellungen einer weitestgehend homogenen Baustruktur entlang der Sander Straße sowie der Schulstraße nicht mehr vereinbar.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise im Neubaubereich wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert. Daher sind im Neubaubereich nur Einzelhäuser zulässig.

4.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen im Neubaubereich auf max. zwei Wohnungen (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt – wie die Eingrenzung der Bauweise auf Einzelhäuser und die Beschränkung der GRZ – das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Blockinnenbereich. In dieser städtebaulich sensiblen Lage sind besondere Vorkehrungen gegen eine zu hohe Verdichtung erforderlich. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Neubaugebiets über zwei Stichstraßenlösungen wäre eine zu hohe bauliche Dichte (z.B. Geschosswohnungsbauten) der Wohnruhe abträglich und wird durch die Festsetzung wirkungsvoll unterbunden.

Auch das innere Verkehrsnetz der Neubausiedlung mit seinen Querschnittsbreiten und der Anzahl der Besucherparkplätze ist auf das städtebauliche Konzept bezogen und wäre bei einer unerwünschten Zunahme der Verkehrsmenge – z.B. ausgelöst durch Geschosswohnungsbau – nicht ausreichend dimensioniert.

4.2.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Zur Prüfung der bautechnischen Machbarkeit in dem topografisch bewegten Gelände wurde vom Büro BWK Ingenieure eine Erschließungsplanung ausgearbeitet. Die Planung weist nach, dass die Erschließung des Gebietes umsetzbar ist. Sie bildet die Grundlage für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt demnach – ausgehend von der Sander Straße und der Schulstraße – über zwei Stichstraßen in einer Breite von je 6,50 m. Die beiden Straßen enden in Wendeanlagen, die auf die vorgesehenen Verkehrsarten und –mengen abgestimmt sind.

Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse (Querschnittsbreiten für den Begegnungsfall, Besucherparkplätze, straßenbegleitende Grünflächen) bei gleichzeitig geringst möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die von der Sander Straße abzweigende Stichstraße ermöglicht die langfristige Erweiterungsoption der Siedlung in Richtung Westen.

Zur fußläufigen Querung des sehr langen Baublocks wird eine öffentliche Wegeverbindung vorgesehen (verbesserte Erreichbarkeit von Friedhof und Sportplatz).

4.2.6 Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen lassen sich als Straßenbegleitgrün ansprechen und dienen der Gestaltung von Restflächen, die für eine bauliche Inanspruchnahme ungeeignet sind.

4.2.7 Versorgungsfläche Elektrizität

Die elektrotechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Belkaw. Hierzu ist es notwendig, einen neuen Trafostandort vorzusehen, der durch eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert wird.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Die Festsetzungen zur Firststellung werden innerhalb des Bebauungszusammenhanges gemäß der gewünschten Baustruktur geregelt. In dem topographisch bewegten Gelände ist es notwendig, die Firstrichtung parallel zum Verlauf der Höhenlinien vorzugeben, da dies die Gewähr dafür bietet, dass sich die Neubebauung verträglich in die Örtlichkeit einfügt. Die Festsetzungen zur Firststellung dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung in dem topographisch bewegten Gelände störend wirken würden. Zugleich werden dadurch die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung an der Sander Straße minimiert. Die Festsetzungen gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume innerhalb des Baublocks.

Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind von der Festsetzung ausgenommen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltbericht

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer umfassenden UVP zu untersuchen ist.

Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer umfassenden UVP von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Eine umfassende UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer umfassenden UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

5.2 Natur und Landschaft / Eingriffsbewertung

Im Juni 2002 wurde eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) durch das Büro BPI-Consult GmbH erstellt, deren Ergebnisse im Folgenden auszugsweise wieder gegeben werden. Die UVU wurde im Januar 2003 durch einen Nachtrag der Stadt Bergisch Gladbach ergänzt, nachdem ein Wechsel der externen Ausgleichsflächen erforderlich wurde.

Bestandsanalyse

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 1a (3) BauGB zu bewerten. Damit ist

für diese Flächen kein Ausgleich notwendig, da der Eingriff bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wäre.

Der Eingriffsschwerpunkt in den Naturhaushalt und in das Landschafts- bzw. Ortsbild beruht v.a. auf der Flächenversiegelung durch Bebauung und Erschließung. Allerdings werden vor Beginn der Baumaßnahme vereinzelt Gebäude abgerissen, die bei der Bilanzierung der Neuversiegelung als Entsiegelung berücksichtigt werden.

Bau- und anlagebedingt kommt es zu einem Verlust von Biotoptypen vorwiegend ohne besondere Bedeutung. Darunter befinden sich Einzelbäume, die durch die Baumaßnahmen verloren gehen, oder bei denen mit Gefährdung zu rechnen ist.

Die im Rahmen der UVU vorgesehenen Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen dienen der Verminderung und z.T. der Kompensation der Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch den Erhalt von Gehölzstrukturen im Bereich der geplanten Erschließung und stellenweise durch Eingrünung dieser durch Pflanzung von Einzelbäumen und Anlage von Grünstreifen. Des Weiteren wird der Eingriff nach Beendigung der Bauarbeiten durch die Eingrünung der Wohnanlagen mit Zier- und Nutzgärten gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes reduziert.

Es verbleiben dennoch erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in dem der Eingriffsregelung unterliegenden Blockinnenbereich, für die daher Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Dazu zählen folgende Konflikte:

- Konflikt 1: Verlust der Vegetationsdecke als Pflanzenstandort, Lebensraumverlust für die Tierwelt, Totalverlust der ökologischen Bodenfunktionen, Störung des Bodenwasserhaushaltes, Minderung der Grundwasserneubildung, Verlust von belebenden Strukturelementen
- Konflikt 2: Bau- und anlagebedingte Schadstoffeinträge, optische Beunruhigung, Verlärmung, Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen, Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen und des Bodenwasserhaushaltes

Die o.g. Beeinträchtigungen werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

Maßnahme 1: Straßenbegleitgrün

Im Bereich der beiden Stichstraßen sind Flächen für öffentliches Grün vorgesehen. Es wird eine Bepflanzung mit arten- und strukturreichen Kleinsträuchern und Bodendeckern vorgenommen. Die Maßnahmen dienen der Eingrünung und Einbindung des Straßenbauwerks in das Ortsbild und somit der Minimierung der visuellen Störreize, dem Schutz der Böschungen vor Bodenerosion sowie der Minderung des Oberflächenabflusses. Diese Vorgaben der UVU werden im Rahmen der Ausführungsplanung für die Straßen durch die Stadt Bergisch Gladbach beachtet.

Maßnahme 2: Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen

Es werden straßenbegleitend 8 Einzelbäume gepflanzt. Es werden ausschließlich standorttypische und heimische Laubgehölze verwendet. Die Maßnahme dient der Eingrünung und Einbindung des Straßenbauwerkes in das Ortsbild, dadurch Minimierung der visuellen Störreize und der Minderung des Oberflächenabflusses. Die Vorgaben der UVU zur Maßnahme 2 werden ebenfalls im Rahmen der Ausführungsplanung für die Straßen durch die Stadt Bergisch Gladbach beachtet.

Maßnahme 3: Externe Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung einer Magerwiese)

Da innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, wird eine externe Ausgleichsfläche vorgesehen. Im Rahmen einer größeren Ausgleichsmaßnahme im Bereich Dresherscheid wird intensiv genutztes Grünland, das sich im Eigentum der Stadt befindet, der Extensivierung zugeführt. Ziel der Pflegemaßnahmen ist die Entwicklung einer artenreichen, extensiv

genutzten Mähwiese mit ausgeprägtem Blühaspekt. Eine Teilfläche (ca. 3.730) qm dieser Gesamtmaßnahme wird dem Bebauungsplanverfahren Nr. 3342 – Lohhecke – zur Verfügung gestellt. Der Ausgleich wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB textlich den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Im Bebauungsplan sind die Flächen (Eingriffsgrundstücke), auf die sich die Zuordnungsfestsetzung bezieht, zeichnerisch dargestellt.

Ziele der Raumordnung stehen der externen Ausweisung nicht entgegen, da die Fläche gemäß dem Gebietsentwicklungsplan für eine solche Zweckbestimmung geeignet ist. Auch der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach sieht eine Darstellung vor, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (Flächen für die Landwirtschaft). Die grundsätzliche Eignung der Fläche ist im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) festgestellt und beschrieben. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Vergleichende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Die Gegenüberstellung des Gesamtflächenwertes des Plangebietes im Ausgangszustand mit dem Gesamtflächenwert des Plangebietes nach der Umsetzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der zugeordneten, externen Ausgleichsfläche ergibt einen 100%-igen Ausgleich.

5.3 Lärm

Von dem Büro ADU cologne GmbH wurde im Juni 2002 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sich mit den nachfolgenden Lärmarten beschäftigt:

Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Lärmimmissionen von der Sander Straße ein. Im innenliegenden Neubaubereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte tags und nachts für Allgemeine Wohngebiete gemäß der DIN 18005 signifikant unterschritten. Für die Bereiche, für die Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte festgestellt wurden, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ein Schutz der Wohnbebauung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) ist aufgrund der Örtlichkeit nicht sinnvoll (fehlende Flächen, städtebaulich / gestalterische Überlegungen). Daher werden bei der Lösung der Lärmschutzproblematik für den Straßenverkehr passive Maßnahmen an den Gebäuden vorgesehen.

Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgelegt.

Maßgeblichen Außenlärmpegeln (tags) von bis zu 60 dB(A) gemäß DIN 4109 sind die Lärmpegelbereiche I und II zugeordnet. Die erforderliche Luftschalldämmung für diese Lärmpegelbereiche wird bereits durch Einhaltung der geltenden Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

Die Lärmschutzfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die bestehende Bebauung entlang der Sander Straße. Dabei ist festzuhalten, dass die Lärmschutzfestsetzungen nicht durch das neue Wohngebiet ausgelöst werden, sondern aus der bestehenden Vorbelastung der Sander Straße resultieren. Die bestehende Bebauung an der Sander Straße genießt bezüglich der Schallschutzfestset-

zungen Bestandsschutz. Sofern Änderungen oder Nutzungsänderungen an der bestehenden Bebauung vorgenommen werden, sind die entsprechenden Festsetzungen zu beachten.

Zur Sicherung zumutbarer Innenraumpegel werden für die bestehenden Gebäude, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V liegen, passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt, die sich aus dem Schallgutachten ableiten. Zusätzlich besteht für die o.g. Gebäude die Wahlmöglichkeit, die Grundrisse so zu gliedern, dass die lärmempfindlichen Nutzungen im Bereich der lärmabgewandten Seite angeordnet werden, oder falls dies aufgrund einer günstigeren Orientierung der Gebäude als sinnvoll erachtet wird, fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Für die bestehende Bebauung entlang der Sander Straße wurde eine maximale Bautiefe von 20 Metern ab Straßengrenze vorgegeben. Der denkbare Fall, dass die bestehende Bebauung erweitert oder erneuert wird (und dann z.B. näher an die Sander Straße heranrückt), konnte nicht gutachterlich untersucht werden, da bei der Bestandsbebauung verschiedene Lösungen einer Erweiterung oder gar eines kompletten Neubaus denkbar sind. Für diesen Fall wird geregelt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein gesonderter Nachweis von einem anerkannten Sachverständigen zu führen ist.

Sport- und Freizeitlärm

Von den beiden relevanten Anlagen (Sportanlage Sand und Bolzplatz Wilhelmshöhe) wirken Immissionen ein, die als nicht relevant zu bezeichnen sind. Die maßgeblichen Grenzwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im gesamten Planbereich wesentlich unterschritten.

Gewerbelärm

Die durchgeführten Immissionsberechnungen lassen den Rückschluss zu, dass der Großteil des Plangebietes weder durch Gewerbelärm noch durch Nachbarschaftslärm relevant beeinträchtigt wird. Lediglich auf Grund einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen (Türenschnellen etc.) im Nachtzeitraum, ausgehend vom Parkplatz der angrenzenden Gaststätte „Sander Bauernstube“, sind Überschreitungen der zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zum Parkplatz nicht auszuschließen. Die Empfehlungen des Gutachtens zu einem aktiven Lärmschutz werden in den Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen übernommen. Danach ist eine Lärmschutzwand mit Vorgaben im Bezug auf Länge, Höhe und Schalldämmmaß auszuführen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze.

Das Plangebiet wird im Trennsystem an die städtische Kanalisation in der Sander Straße angeschlossen.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. ortsnahe Einleitung in ein Gewässer), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Das Ingenieurbüro Geo Consult hat im Januar 1998 eine gutachterliche Untersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Eine Versickerung des Regenwassers ist demnach im Plangebiet wegen der schlechten Durch-

lässigkeitsbeiwerte nicht möglich. Die Ableitung ist daher über einen Regenwasserkanal zu ermöglichen, da auch eine natürliche Vorflut nicht vorhanden ist. Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Staatlichen Umweltamt Köln bereits abgestimmt.

7. Umsetzung des Bebauungsplans

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umlegungsverfahren nach § 45ff BauGB durchgeführt.

Danach werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Medien der technischen Infrastruktur innerhalb des Plangebietes hergestellt. Parallel werden die externen Flächen, die dem Ausgleich dienen, bereitgestellt.

Die Refinanzierung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Plangebiet erfolgt über Erschließungsbeiträge gemäß § 127ff BauGB.

Die Kosten zu Lasten der Stadt Bergisch Gladbach (10%iger Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB) werden über den städtischen Haushalt beglichen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 14.01.2003
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|---|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme: | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten: | EURO |
| 3. Finanzierung: | |
| - Eigenanteil: | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen: | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |