Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung	**Drucksachen-Nr.** **16/2003**

X	**Öffentlich**
	Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	**Sitzungsdatum**	**Art der Behandlung** (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**29.01.2003**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße - 1. Änderung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan

Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung

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

Sachdarstellung / Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung wurde zuletzt in der Planungsausschusssitzung am 27.06.02 mit dem Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beraten. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung, das Verfahren **auf der Grundlage des Vorentwurfes B** sowie des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Der zur öffentlichen Auslegung zu beschließende Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung mit Textteil und Begründung wurde zwischenzeitlich erstellt und berücksichtigt die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung, einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung, eines geologischen Gutachtens und des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes.

Die Gutachten sind den Fraktionen in Kopien zugegangen

Schalltechnische Untersuchung
Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde von Seiten der Verwaltung eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
Es wurden unterschiedliche Emittentenarten für den Ist- und den Planzustand untersucht und bewertet:

Öffentlicher Straßenverkehr:
Als Hauptemittenten sind die nördlich verlaufende Bensberger Straße und die südlich gelegene Berzeliusstraße zu nennen.

An den straßenzugewandten Fassaden der vorhandenen Wohngebäude und des geplanten Gebäudes an der Bensberger Straße betragen die maximalen Beurteilungspegel tags bis zu 74 dB(A) und nachts bis 64 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise um mehr als 10 dB(A) überschritten, und nur an den rückwärtigen Fassaden eingehalten bzw. unterschritten.

Entlang der straßenseitigen Fassaden des südwestlichen Wohngebäudes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 8 dB(A), an den seitlichen Fassaden um maximal 5 dB(A) überschritten. An den zurückliegenden, seitlichen und rückwärtigen Fassaden werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Gewerbebetriebe:
Die von der an der Bensberger Straße gelegenen Gärtnerei ausgehenden Emissionen wirken sich nicht lärmrelevant auf das Plangebiet aus. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden innerhalb des Plangebietes an der nächstgelegenen, zu schützenden Wohnnachbarschaft um mehr als 5 dB(A) unterschritten.
Die Untersuchung der Lärmimmissionen des westlich gelegenen Gewerbegebietes Zinkhütte war aufgrund der Ergebnisse des Schallimmissionsplanes Industrie und Gewerbe für Bergisch Gladbach nicht notwendig.

Schallschutzmaßnahmen:
Auf Grund vorhandener Verkehrsgeräusche der Bensberger Straße und der Berzeliusstraße und der damit bedingten Vorbelastung des Plangebietes sowie der zu erwartenden Überschreitungen der DIN 18005 sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung eines Lärmschützschirms, Reduzierung des Verkehrsaufkommens um weit über 50 %) zum Schutz sowohl der Außenbereiche, als auch der Wohngebäude entlang der Bensberger Straße und der Berzeliusstraße sind auf Grund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar und aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht.

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) enthält klare Anforderungen an den passiven Lärmschutz. Darin werden zu erwartende 'maßgebliche Außenlärmpegel' verschiedenen Lärmpegelbereichen zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

Da es bei der Überplanung von Gebieten mit Vorbelastungen darum geht, die vorhandene Situation zu verbessern, werden entlang der Bensberger Straße und der Berzeliusstraße Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgelegt. Innerhalb der belasteten Flächen sind für die Neubebauung textlich näher beschriebene Anforderungen an den passiven Lärmschutz festgesetzt.

Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.
Die seitens der Verwaltung erstellte Umweltverträglichkeitsuntersuchung stellt die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dar.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet.
Eine Herausnahme des nord- westlichen Bereiches des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz wurde von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 23.08.02 in Aussicht gestellt.

Mit der geplanten Änderung ist durch die neue Festsetzung eines 'Mischgebietes' im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Durch den Verzicht auf die Festsetzung eines Bolzplatzes und die Überplanung der 'parkartigen Grünanlage mit integrierten Waldflächen' mit einer 'Waldfläche' sowie der Festsetzung einer 'Grünfläche' als Übergang zum Landschaftsschutz lassen sich die durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichen. Auf mehrfache Anregung wurde die im Norden des Plangebietes stehende, ortsbildprägende Rosskastanie als 'zu erhalten' festgesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein Kompensationsüberschuss von 4011 Punkten erzielt. Die Verwaltung beabsichtigt den Überschuss dem allgemeinen Ökokonto zuzuführen.

Geologisches Gutachten

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im Nordwesten direkt an die im städtischen Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche 'Hüttenstraße' an. Aus unterschiedlichen Untersuchungen im Raum Lückerath / Heidkamp ist bekannt, dass hier mit Schwermetallbelastungen des (Ober-) Bodens zu rechnen ist.
Für sensible Nutzungen als Wohnbebauung oder Kinderspielbereiche wurde daher seitens des Ingenieurbüros LAQUA auf den dafür vorgesehenen Flächen Bodenuntersuchungen durchgeführt, um mögliche Gefährdungen der zukünftigen Nutzer auszuschließen.
Nach den Untersuchungsergebnissen ist im Bereich des Mischgebietes von erhöhten Schwermetallgehalten im Oberboden, insbesondere Cadmium, auszugehen. Weitere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.
Nach den Aussagen des Gutachtens ist eine Festsetzung der Fläche als 'Mischgebiet' grundsätzlich möglich. Aus Vorsorgegründen ist jedoch bei sensiblen Nutzungen, insbesondere Nutzgärten und Kinderspielflächen, sicherzustellen, dass ein Kontakt mit möglicherweise belasteten Bodenmateria-

lien soweit wie möglich vermieden wird. Des Weiteren gelten die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung. Dies bedeutet, das für die Flächen mit sensibler Nutzung besonders hohe Anforderungen zu stellen sind.
Aus vorgenannten Gründen ergibt sich, dass der Bereich des Mischgebietes als im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB 'erheblich belastet' gilt und somit im Bebauungsplan gekennzeichnet wurde. Weiterhin wurden verschiedene Hinweise im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Niederschlagswasserbeseitigung
Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist doch gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt zurzeit durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.
Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird - aufgrund der Schwermetallbelastungen des (Ober-) Bodens- das Schmutz- und Regenwasser in die bereits vorhandene öffentliche Kanalisation (Bensberger Straße) eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.

Waldabstand
In Verbindung mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 135 / 5121 - Berzeliusstraße - wurde von der unteren Landschaftsbehörde ein Hinweis auf einen Waldabstand von mind. 35 m gegeben.
Zur nachhaltigen Sicherung, Entwicklung und Ergänzung des baumbestandenen 'Zwischenbereiches' und zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme der Grünverbindung Saaler Mühle / Hardt wird durch den Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung die 'Parkartigen Grünanlage mit integrierten Waldflächen' in die Darstellung 'Wald' umgewandelt. Gleichzeitig erfolgt zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen die Herausnahme der Darstellung 'Bolzplatz'.
Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche angrenzend an den 'Wald' wird ein Abstand von 10 m zum Wald sowie ein sanfter Übergang zwischen dem 'Siedlungsbereich' und dem 'Wald' gewährleistet.

Erläuterungen zur Planung sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung zu entnehmen.

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung, das geologische Gutachten und die schalltechnische Untersuchung können im Fachbereich 6- 611 Stadtplanung eingesehen werden.

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Anlagen

- Übersichtsplan zurzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -
- unmaßstäbliche Verkleinerung des Rechtsplanentwurfes
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

G L I E D E R U N G

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzungen

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation / 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 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
4.2.5 Verkehrsflächen
4.2.6 Grünflächen
4.2.7 Wald

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Belange von Natur und Landschaft
5.2 Lärmimmissionen
5.3 Altlasten

6. Ver- und Entsorgung

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Kosten

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Planungshistorie / Planungsanlass

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung gefasst.
Durch die Aufstellung soll der zurzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan von 1971 an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst werden.

Zur Deckung des Bedarfes an Ballspielflächen im Ortsteil Lückerath wurde innerhalb der öffentlichen Grünfläche, im Schutzstreifen einer Hochspannungsleitung, ein Bolzplatz festgesetzt. Dieser ist jedoch bis heute nicht errichtet worden. Durch die planungsrechtliche Sicherung von Sport- und Spieleinrichtungen in anderen Bebauungsplänen im Ortsteil Lückerath ist eine Deckung des Bedarfes an Ballspielflächen gesichert worden.

Die Bebauung im Norden und Osten des Plangebietes wurde im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan unter dem Hinweis auf den Bestandsschutz mit einer 'öffentlichen Grünfläche mit integrierten Waldflächen' überplant. Diese dient zur Sicherung der Grünverbindung Saaler Mühle / Hardt. Sie ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen jenseits der Bensberger Straße und dem Lückerather Weg zu sehen und soll auch weiterhin bestehen bleiben. Jedoch ist eine Arrondierung des Ortsteiles Heidkamp bis zur Bauflucht des Gebäudes Bensberger Straße Nr. 274 städtebaulich vertretbar ohne eine signifikante Einschränkung der Grünzone.

Der gesamte Bereich der 'öffentlichen Grünfläche' liegt zurzeit im Landschaftsschutzgebiet.
Die höhere Landschaftsbehörde hat eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz bis 10 m von der Gebäudekante des Hauses Bensberger Straße Nr. 274 in Aussicht gestellt. Der Bereich zwischen dem Gebäude und der Grenze des Landschaftsschutzes soll als 'Grünfläche' ausgewiesen werden.

Ergänzend zu vorbezeichneten Maßnahmen ist eine Umwandlung der 'parkartigen Grünfläche mit integrierten Waldflächen' in 'Wald' beabsichtigt. Die Änderung dient der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung bestehender Waldstrukturen innerhalb des regionalen Grünzuges.
In diesem Zusammenhang soll zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen gleichzeitig die Herausnahme der Darstellung 'Bolzplatz' erfolgen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im sogenannten 'Zwischenbereich', einer überwiegend mit Bäumen bestandenen Grünfläche, nördlich der Berzeliusstraße.
Er wird begrenzt von der Bensberger Straße (L288) im Nordosten, der Berzeliusstraße und dem Grundstück Berzeliusstraße Nr. 19 im Süden sowie vom Lückerather Weg im Westen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan
Der GEP weist für das Plangebiet und angrenzende Flächen 'Waldbereich', 'Regionaler Grünzug', 'Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung', sowie 'Wohnsiedlungsbereich' aus.

Flächennutzungsplan
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Norden eine 'Flächen für parkartige Grünanlagen mit integrierten Waldflächen' und im Süd-Westen 'Wohnbaufläche' dar.
Die Fläche unterliegt der Landschaftsschutzverordnung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach zu entwickeln. Neben dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Änderung Nr. 135 / 5121 - Berzeliusstraße - des Flächennutzungsplanes umfasst, unter Bezugnahme der beabsichtigten Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 5121 - Berzeliusstraße - 1. Änderung, eine teilweise Umwandlung von 'parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen' in 'gemischte Bauflächen'. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz ist von der höheren Landschaftsbehörde in Aussicht gestellt worden.

Mit der Änderung Nr. 131 / 2385 -Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - des Flächennutzungsplanes wurde die südlich der Änderung Nr. 135 / 5121 - Berzeliusstraße - gelegene 'Fläche für parkartige Grünanlagen mit integrierten Waldflächen ' in 'Wald' umgewandelt.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Arrondierung des Ortsteiles Heidkamp und planungsrechtliche Sicherung der Gebäude bis einschließlich dem Gebäude Bensberger Straße Nr. 274.

- Sicherung des baumbestandenen 'Zwischenbereiches' als regionalen Grünzug bzw. Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme der Grünverbindung Saaler Mühle / Hardt durch die Festsetzung 'Wald'. Sie ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen jenseits der Bensberger Straße und dem Lückerather Weg zu sehen.

- Herausnahme der Darstellung 'Bolzplatz' aus dem Bebauungsplan zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen des baumbestandenen 'Zwischenbereiches.

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung gewachsener Strukturen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung im Bereich vorhandener Mischnutzungen (Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung) des Wohnplatzes Heidkamp entlang der Bensberger Straße die Festsetzung eines 'Mischgebiet' (MI) und der vorhandenen Wohnbebauung an der Berzeliusstraße die Festsetzung 'Allgemeines Wohngebiet' (WA).

In dem festgesetzten 'Wohn-' und 'Mischgebiet' erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben vor allem aus städtebaulichen Gründen. Großmaßstäbliche, eingeschossige Flächenbebauungen, wie sie die o. g. Nutzungen erfordern, würden die städtebaulich beabsichtigte Bebauungsstruktur bzw. das wünschenswerte Erscheinungsbild (mehrgeschossige, raumbildende, straßenbegleitende Bebauung) negativ beeinträchtigen.
Da Vergnügungsstätten wegen ihrer Zweckbestimmung und Eigenart auf die Kerngebietsbereiche des Stadtzentrums bzw. der Stadtteilzentren beschränkt werden und dort allgemein zulässig sind, werden diesbezügliche Nutzungen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes ausgeschlossen.
Im Hinblick auf die Bebauungs- und Nutzungsstruktur, sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erscheint der Ausschluss der o.g. Nutzungen gerechtfertigt, ohne den Mischgebietscharakter zu gefährden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.
Durch die ausgewiesenen Baugrenzen werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Geschosszahl eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für ‘Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt.

Bezug nehmend auf die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Bensberger Straße setzt der Bebauungsplan für das ‘Mischgebiet’ zwei Vollgeschosse fest.
Innerhalb des Plangebietes wird für das 'Allgemeinen Wohngebiet' in Anlehnung an die schon bestehende Bebauung an der Berzeliusstraße eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener schützenswerter Bäume bzw. Vegetationsflächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die festgesetzten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.
In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Bensberger Straße setzt der Bebauungsplan für das ‘Mischgebiet' eine ‘offene Bauweise’ fest.
Für das ‘Allgemeine Wohngebiet’ wird aufgrund der das Erscheinungsbild prägenden Bebauungsstruktur entlang der Berzeliusstraße ebenfalls die 'offene Bauweise' festgesetzt.

Gleichzeitig wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen ein weitgehender Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung, Gebäudeausrichtung und Ausgestaltung der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken gewährleistet.

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im 'Mischgebiet' sowie im 'Allgemeinen Wohngebiet' ist die überbaubare Fläche so bemessen, dass die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze errichtet werden können.
Diese Festsetzung beinhaltet die Zielsetzung, die Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der verbleibenden Freiflächen zu gewährleisten.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung bzw. Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Verkehrsstraßen 'Bensberger Straße' und 'Berzeliusstraße'.

4.2.6 Grünflächen

Zur Sicherung ökologischer Vegetationsflächen, zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Schaffung eines sanften Übergangs zwischen dem 'Siedlungsbereich' und dem Landschaftsschutzgebiet setzt der Bebauungsplan private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

4.2.7 Waldflächen

Zur nachhaltigen Sicherung, Entwicklung und Ergänzung des baumbestandenen 'Zwischenbereiches' und zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme der Grünverbindung Saaler Mühle / Hardt wird die 'Parkartigen Grünanlage mit integrierten Waldflächen' in die Darstellung 'Wald' umgewandelt. Gleichzeitig erfolgt zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen die Herausnahme der Darstellung 'Bolzplatz'.
Die Stadt als Eigentümerin hat die Bewirtschaftung der Fläche der Forstbetriebsgemeinschaft übertragen, die sich als zertifizierter Betrieb an den Richtlinien der naturnahen Waldbewirtschaftung orientiert. Quellbereiche und Quellarme sind zu erhalten und - insbesondere die Krautschicht - ist zu entwickeln.
Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche angrenzend an den Wald wird die Sicherung ökologisch Vegetationsflächen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Schaffung eines sanften Übergangs zwischen dem 'Siedlungsbereich' und dem 'Wald' gewährleistet.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

<u>Gestaltung baulicher Anlagen</u>
Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hinaus unter Anwendung von § 9 Abs. 4 BauGB besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich.

<u>Dachform / Dachaufbauten</u>

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Wohngebiete das geneigte Dach fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung durch Satteldächer geprägt wird.

Die gestalterischen Beschränkungen der Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden damit begründet, dass die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluss des Gebäudes zu gestalten sind.

Die gestalterischen Anforderungen gemäß § 86 BauO NW wurden aus dem Bestand entwickelt.

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.
Die seitens der Verwaltung erstellte Umweltverträglichkeitsprüfung vom stellt die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dar.

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes ist als schützenswertes Biotop kartiert. Wert gebend ist der alte gut strukturierte Waldbereich mit seinen Quellbereichen und Quellarmen, insbesondere westlich des Lückerather Weges.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in den Teilbereichen Wasser, Boden, Klima und Landschaftsbild für den Bereich 'parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen' nicht erkennbar.
Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im Bereich der Bensberger Straße Nr. 274 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der derzeitig landschaftliche Wert des geplanten Mischgebietes ist gering einzustufen.

Zur nachhaltigen Sicherung, Entwicklung und Ergänzung des baumbestandenen 'Zwischenbereiches' und zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme der Grünverbindung Saaler Mühle / Hardt wird die 'Parkartigen Grünanlage mit integrierten Waldflächen' in die Darstellung 'Wald' umgewandelt. Gleichzeitig erfolgt zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen die Herausnahme der Darstellung 'Bolzplatz'.
Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche angrenzend an den Wald wird die Sicherung ökologisch Vegetationsflächen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Schaffung eines sanften Übergangs zwischen dem 'Siedlungsbereich' und dem 'Wald' gewährleistet.
Die Baumschutzsatzung schützt den vorhandenen Baumbestand außerhalb des 'Waldes'.
Die im Norden des Plangebietes stehende, ortsbildprägende Rosskastanie wurde als 'zu erhalten' festgesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein Kompensationsüberschuss von 4011 Punkten erzielt. Der Überschuss sollte dem allgemeinen Ökokonto zugeführt werden. Der mit der Bebauungsplanänderung hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Eine Herausnahme des nordwestlichen Bereiches des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz wurde von der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 23.08.02 in Aussicht gestellt.

5.2 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der lärmrelevanten Vorbelastung und der durch die Planung zu erwartenden Veränderungen der Lärmsituation wurde seitens der Verwaltung eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungskonzeptes durchgeführt.

Die Flächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes entlang der Bensberger Straße werden als 'Mischgebiet' (MI), im südlichen Bereich Ecke Lückerather Weg / Berzeliusstraße als 'Allgemeines Wohngebiet' ('WA') ausgewiesen. Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Teil 1) weist in Abhängigkeit von der Gebietesausweisung und der zu betrachtenden Emittentenart schalltechnische Orientierungswerte aus, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung wünschenswert ist, um die Eigenart des betreffenden Baugebietes und der betreffenden Bauflächen verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.
Im Plangebiet sind Immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr und Gewerbe zu untersuchen

Gemäß der TA Lärm sind nachfolgende Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für maßgebliche Immissionsorte außerhalb der geplanten Wohngebäude einzuhalten:

- für 'Allgemeine Wohngebiete' (WA): 55dB(A) tags
  40 dB(A) nachts
- für 'Mischgebiete' (MI): 60 dB(A) tags
  45 dB(A) nachts

Hierbei dürfen einzelne Geräuschspitzen die Richtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Öffentlicher Straßenverkehr:
Als Hauptemittenten sind die nördlich verlaufende Bensberger Straße und die südlich gelegene Berzeliusstraße zu nennen.

An den straßenzugewandten Fassaden der vorhandenen Wohngebäude und des geplanten Gebäudes an der Bensberger Straße betragen die maximalen Beurteilungspegel tags bis zu 74 dB(A) und nachts bis 64 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise um mehr als 10 dB(A) überschritten, und nur an den rückwärtigen Fassaden eingehalten bzw. unterschritten.

Entlang der straßenseitigen Fassaden des südwestlichen Wohngebäudes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 8 dB(A), an den seitlichen Fassaden um maximal 5 dB(A) überschritten. An den zurückliegenden, seitlichen und rückwärtigen Fassaden werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten.

Gewerbebetriebe:
Die von der an der Bensberger Straße gelegenen Gärtnerei ausgehenden Emissionen wirken sich nicht lärmrelevant auf das Plangebiet aus. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden innerhalb des Plangebietes an der nächstgelegenen, zu schützenden Wohnnachbarschaft um mehr als 5 dB(A) unterschritten.
Die Untersuchung der Lärmimmissionen des westlich gelegenen Gewerbegebietes Zinkhütte war aufgrund der Ergebnisse des Schallimmissionsplanes Industrie und Gewerbe für Bergisch Gladbach nicht notwendig.

Schallschutzmaßnahmen:
Auf Grund vorhandener Verkehrsgeräusche der Bensberger Straße und der Berzeliusstraße und der damit bedingten Vorbelastung des Plangebietes sowie der zu erwartenden Überschreitungen der DIN 18005 sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung eines Lärmschutzschirms, Reduzierung des Verkehrsaufkommens um weit über 50 %) zum Schutz sowohl der Außenbereiche als auch der Gebäude entlang der Bensberger Straße und der Berzeliusstraße sind auf Grund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar und aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht.

Klare Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden zu erwartende 'maßgebliche Außenlärmpegel' verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

In der folgenden Tabelle werden die Lärmpegelbereiche den maßgeblichen Außenlärmpegeln gegenüber gestellt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)
I	Bis 55
II	56 - 60
II	61 - 65
IV	66 - 70
V	71 - 75
VI	76 - 80

Da es bei der Überplanung von Gebieten mit Vorbelastungen darum geht, die vorhandene Situation zu verbessern, werden entlang der Bensberger - und der Berzeliusstraße Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgelegt. Innerhalb der belasteten Flächen sind für die Neubebauung textlich näher beschriebene Anforderungen an den passiven Lärmschutz festgesetzt.
In den Lärmpegelbereichen III bis VI ist baulicher Schallschutz erforderlich, hingegen im Lärmpegelbereich II und darunter die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits zu einem ausreichenden Schallschutz führt.
Gleichzeitig werden ruhebedürftige Räume, wie z.B. Schlafräume und Kinderzimmer nur in lärmabgewandten Gebäudeteilen bzw. mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen empfohlen. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwälle, werden als nicht realisierbar angesehen und sind stadtgestalterisch innerhalb der Ortsteile nicht erwünscht.

5.3 Altlasten

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht auf einer im städtischen Altlastenkataster registrierten Verdachtsfläche. In örtlicher Nähe befindet sich allerdings ein ehemaliges Zinkhüttengelände. Es ist bekannt, dass der seinerzeitige Betrieb der Zinkhütte ursächlich für großflächige Schwermetallbelastungen des Oberbodens im Umfeld ist. Insoweit wurden entsprechende umweltgeologische Untersuchungen für den Bereich des Bebauungsplangebietes von Seiten des Ingenieurbüros LAQUA durchgeführt, auf dem auch mit sensiblen Nutzungen zu rechnen ist.

Nach den Untersuchungsergebnissen ist im Bereich des 'Mischgebietes' von erhöhten Schwermetallgehalten im Oberboden, insbesondere von Cadmium, auszugehen. Weitere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Nach Aussagen des Gutachtens sowie aus fachlicher Beurteilung ist eine Nutzung der Fläche als 'Mischgebiet' grundsätzlich möglich. Aus Vorsorgegründen ist jedoch bei sensiblen Nutzungen, insbesondere Nutzgärten und Kinderspielflächen, sicherzustellen, dass ein Kontakt mit möglicherweise belasteten Bodenmaterialien soweit als möglich vermieden wird.
Insofern wurden entsprechende Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, um Gefährdungen im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen auszuschließen. Aufgrund der dargestellten Problematik sind die Bodenbelastungen als 'erheblich' im Sinne des § 9 abs. 5 Nr. 3 BauGB anzusehen und das Plangebiet zu kennzeichnen. Entsprechende Auflagen werden in den Baugenehmigungsverfahren in die jeweiligen Bauscheine aufgenommen.

6. Ver- und Entsorgung

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist doch gemäß § 51 a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt zurzeit durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.
Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Schwermetallbelastungen des (Ober-) Bodens das Schmutz- und Regenwasser in die bereits vorhandene öffentliche Kanalisation (Bensberger Straße) eingeleitet. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem.

Mittig durch das Bebauungsplangebiet verläuft eine oberirdische Hochspannungstrasse, für die beiderseits ein 18,5 m breiter Schutzstreifen zu beachten ist. Diese Schutzstreifen befindet sich in der ausgewiesenen 'Waldfläche'.
Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen.

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Kosten

Für die Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach,14.01.2003

S. Schmickler
Stadtbaurat