Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich **Planung**	Drucksachen-Nr. **552/2003**

X	**Öffentlich**
	Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ⮟	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**20.11.2003**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor -
- Beschluss zur teilweisen Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 29.03.1990 zum Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße -
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:
@->

I. Der Ratsbeschluss vom 29.03.1990 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2223 - Mutzer Straße - wird für den räumlichen Teilbereich, der von dem neu aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - überlagert wird, aufgehoben.

II. Gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 sowie der §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor -

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Areal rückwärtig der Mutzer Straße zwischen den bebauten Grundstücken des Keltenweges und dem kath. Friedhof Hebborn. Durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 - Am Heidetor - wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 - Mutzer Feld - überlagert.

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

III. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan

Nr. 2224 - Am Heidetor -

ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
<-@

Sachdarstellung / Begründung:
@->

Zu I und II.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.03.1990 gemäß Beschlussempfehlung des Planungsausschusses vom 22.09.1990 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße - gefasst. Durch den Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße - soll der seit dem 06.07.1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld - ersetzt werden.
Seit der Beratung des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Planungsausschuss am 01.03.1994 ruht das Bebauungsplanverfahren.

Durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs-planes Nr. 2224 - Am Heidetor - wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 - Mutzer Feld - bzw. des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2223
- Mutzer Straße - überlagert.
Als Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - ist daher die teilweise Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 2223 - Mutzer Straße - erforderlich.

Zu III.

Der Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - wurde zuletzt in der Planungsausschuss-Sitzung am 08.04.2003 mit der Vorstellung der überarbeiteten Vorentwurfsplanung beraten.

Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der geänderten Vorentwurfsplanung fortzusetzen.

Der Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden zwischenzeitlich unter Berücksichtigung der aktuellen Untersuchungsergebnisse (Bodendenkmalpflege, Umweltverträglichkeitsstudie, Erschließungsplanung) erstellt.

Planinhalte

Das Plangebiet umfasst das Areal in Bergisch Gladbach-Hebborn rückwärtig der Mutzer Straße zwischen den bebauten Grundstücken am Keltenweg und dem kath. Friedhof Hebborn.

Der Vorhabenträger, die NORD-SÜD-Hausbau GmbH, beabsichtigt, das vorstehend benannte Areal für eine Einfamilienhausbebauung aufzuschließen.

Die aktuelle Plankonzeption für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Heidetor" umfasst die Herstellung einer von der Mutzer Straße ausgehenden Erschließungsstraße sowie die Errichtung von 22 freistehenden Einfamilienhäusern.

Das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück "Am Heidetor 48" wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in die Planung und in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - einbezogen. Das zurzeit über einen Wirtschaftsweg (Landschaftsschutzgebiet) an die Odenthaler Straße angebundene Grundstück wird zukünftig über die Planstraße erschlossen.

Der zur öffentlichen Auslegung anstehende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Ergebnisse folgender Untersuchungen und Gutachten:

1. Bodendenkmalpflege

Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange seitens des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorgebrachten Verdachtsmomente für das Vorhandensein bedeutender Bodendenkmäler (Siedlungsreste/ Gräber/ Urnen) wurden im Mai und Juli 2003 archäologische Grabungen/ Prospektionen innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Die im Plangebiet vermuteten Bodendenkmäler konnten nur noch anhand einzelner Scherben und Leichenbrand in der Ackerkrume nachgewiesen werden. Durch landwirtschaftliche Nutzung und natürliche Erosion über Jahrhunderte hinweg wurden die ehemals stärker reliefierte Landschaft überformt und die im Boden befindlichen Bodendenkmäler sukzessiv zerstört.

Zusammenfassend liegen für das gesamte Plangebiet bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege abwägungsrelevante Fakten nicht mehr vor.

2. Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU)

Die Umweltverträglichkeit der Planung sowie die zu erwartenden, planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in dem Gutachten des Büros SMEETS + DAMASCHEK, Erftstadt (Juli 2003), untersucht und bewertet.

In der UVU wurden zum einen die Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadtbild und Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt, abgeschätzt und bewertet. Darüber hinaus wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass von der geplanten Wohnbebauung Wirkungen ausgehen, die beim Zusammentreffen mit der Umwelt und insbesondere mit Natur und Landschaft zu Veränderungen und letztlich zu Beeinträchtigungen führen werden. Dabei handelt es sich hier vor allem um die Flächeninanspruchnahme, den Wegfall einer baumbestandenen Fläche (Wald) nordwestlich des Friedhofes sowie die visuellen Wirkungen innerhalb des Plangebietes durch die geänderte Nutzung.

Um den zu erwartenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken und zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe, wurde ein Ausgleichsflächenkonzept mit folgenden Maßnahmen entwickelt:

<u>Ausgleichsmaßnahmenkonzept</u>
Die geplante offene Bebauungsstruktur mit einem relativ geringen baulichen Nutzungsgrad orientiert sich in einer ökologisch verträglichen Weise an den angrenzenden Siedlungsbereich. Der Übergang zum unbebauten Freiraum wird durch landschaftsgerecht gestaltete Ausgleichsflächen gewährleistet, die den "neuen Ortsrand" eingrünen bzw. einbinden und somit eine Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild bewirken.
Dabei handelt es sich zum einen um eine ca. 1,2 ha große zurzeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche nördlich der geplanten Wohnbebauung, die mit bodenständigen Gehölzen aufgeforstet werden soll. Zur Vermeidung von Störeinflüssen durch die im nordwestlichen Teilbereich vorgesehene Spielplatznutzung ist eine Umpflanzung des Spielgeländes mit Sträuchern konzipiert. Eine zweite Ausgleichsfläche (ca. 0,4 ha) befindet sich östlich des bestehenden Fußweges "Am Heidetor", auf der ebenfalls bodenständige Baum- und Strauchpflanzungen unter Freihaltung offener Partien mit natürlich gewachsenen Krautfluren durchgeführt werden.

Die beiden Ausgleichsmaßnahmen stellen eine geeignete Eingrünung des Ortsrandes her und verknüpfen vorhandene Grünelemente (Feldgehölze/ Baumbestand Friedhof).
Des Weiteren sind kleinflächigere Gehölzpflanzungen in der Randlage zu den bebaubaren

Grundstücken beabsichtigt. Diese sind als strukturreiche Bereiche zu formen, welche die geplante Wohnbebauung harmonisch in das Umfeld einbinden, aber auch als Freiräume und Grünflächen innerhalb der Wohnsiedlung eine ökologische Anreicherung bewirken (0,3 ha).

Durch die vorstehend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen kann ein vollständiger Ausgleich des planbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Das Ausgleichsmaßnahmenkonzept wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Landschaftsbehörde (Rheinisch-Bergischer Kreis) abgestimmt und entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 4 - Mittlere Dhünn -.
Mit der geplanten Bebauungs- und Ausgleichsmaßnahmenplanung kann dem regionalplanerisch fixierten Ziel entsprochen werden, den als Grünzug gekennzeichneten Raum in seiner Funktion als ökologisches und landschaftsästhetisches Verbindungselement der offenen Landschafts- räume zu unterstützen.

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, der Inanspruchnahme von Waldflächen (0,8 ha) und einer Ackerfläche (0,7 ha), die in dem Landschaftsplan "Mittlere Dhünn" gelegen derzeit als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, erscheint die seitens der Vorhabenträgerin vorgesehene Vollkompensation des Eingriffes durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gerechtfertigt und angemessen.

Die Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplanentwurf durch entsprechende Flächenausweisungen planungsrechtlich gesichert; die Regelungen zur Herstellung der Ausgleichsflächen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten sein.

Amphibienschutz/ Artenschutz
Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Privatgrundstück "Am Heidetor 48" eine Teichanlage, die derzeit temporär und zum Teil dauerhaft Amphibien als Lebensraum (Sommer- und/ oder Winterquartier) dient. Aufgrund des funktionalen Zusammenhangs zwischen dem Amphibienlebensraum "Laichgewässer" (terrestrischer Lebensraum) und den angrenzenden Frei- und Waldflächen sind durch die geplante Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld der Teichanlage Beeinträchtigungen zu erwarten. Andererseits lassen die unbebauten Bereiche des Plangebietes, östlich der Wohnbebauung "Am Heidetor 48", auch weiterhin Wanderbewegungen in die angrenzenden Waldflächen bzw. in das Friedhofsgelände zu.

Da darüber hinaus vorgesehen ist, eine Versickerungsanlage mit teilweise ständiger Wasserhaltung innerhalb der östlich gelegenen Ausgleichsfläche anzulegen, welche die Aufgabe eines Amphibienhabitats wahrnehmen kann, wird eine empfindliche Störung der Amphibiengesamtlebensräume nicht angenommen. Dies setzt jedoch begleitende Maßnahmen zur Förderung der Lebensraumfunktionen des Alternativgewässers und zur Vermeidung/ Minderung der Verluste wandernder Tiere voraus.

Das vorliegende Ausgleichsmaßnahmenkonzept umfasst die Vorrichtung von Kleintierdurchlässen und die Installation von Leiteinrichtungen (provisorische Sperrzäune) zu dem vorhan- denen sowie zu dem Alternativ-Laichgewässer (Versickerungsanlage mit Dauerstaubereich).

Mit den Maßnahmen wird das Ziel verfolgt, eine funktionale Verknüpfung des bestehenden Laichhabitats, der östliche angrenzenden Landhabitate und des neunen Alternativ-Laichgewässers bereitzustellen und das Aufsuchen der privaten Teichanlage durch Amphibien auch zukünftig zu gewährleisten.

Das vorstehend beschriebene Konzept wird zurzeit mit der Unteren Landschaftsbehörde/ Artenschutz sowie die erforderlichen begleitenden Maßnahmen mit den betroffenen Anliegern und Vertretern interessierter Umweltverbände (z.B. Arbeitskreis Biotopvernetzung) abgestimmt. Die Umsetzung der Konzeption im Einzelnen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan geregelt.

3. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der NORD-SÜD-Hausbau GmbH ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - im Rat der Stadt. In dem Durchführungsvertrag werden die Verpflichtungen für die vorgesehenen Vorhaben-, Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Fristen sowie deren Kostentragungen geregelt.

Der Durchführungsvertrag wird parallel zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung folgender Regelungsinhalte erstellt:

- Planung, Herstellung und Fertigstellung der geplanten Erschließungsanlage
- Herstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen/ Regelung von Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen
- Umsetzung des geplanten "Amphibienschutzkonzeptes"
- Planung und Umsetzung des geplanten Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes
- Regelungen hinsichtlich Durchführung von Bauvorhaben bzw. hinsichtlich des Vertriebs von Baugrundstücken
- Fristenregelung/ Kostenregelung
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten (Bürgschaften, Sicherheitsleistungen)/ Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde/ Weitergabe der vertraglichen Regelungen an evtl. Rechtsnachfolger

Fortsetzung des Verfahrens/ Beschlussvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Ein Übersichtsplan, verkleinerte Kopien des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Städtebauliches Konzept), des Entwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - sowie die Textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind der Vorlage beigefügt.

Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA^1 und WA^2)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA^{1+2}** sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans, und daher unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA^1** ist pro Wohngebäude nur **eine** Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA^2** sind pro Wohngebäude **zwei** Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4 Eine weitere Überschreitung der im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO beschriebenen Überschreitung der GRZ um bis zu 50% für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, ist wegen der längeren Zuwegung bei den mit **B**, **M**, **Q** und **U** bezeichneten Baugrundstücken innerhalb des Bereiches **WA^1**, sowie bei dem Baugrundstück im Bereich **WA^2**, ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für jedes Baugrundstück wird im Bebauungsplan eine separate **Sockelhöhe** (**SH**) mit der maximal zulässigen Höhe für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß, (OKFF EG) bezogen auf NN, festgesetzt. (NN-Höhen in Klammern)

2.2 Die maximale **Firsthöhe** (**FH**) des Gebäudes darf **9,00 m** nicht überschreiten.
Die Firsthöhe ist die Differenz zwischen der jeweils festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (Sockelhöhe), und dem oberen Dachabschluss (Firstpunkt/Firstlinie).

2.3 Die maximale **Traufhöhe** (**TH**) darf **5,00 m** nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ist die Differenz zwischen der jeweils festgesetzten maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß (Sockelhöhe), und dem gedachten Schnittpunkt der senkrechten Gebäudeaußenhaut mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im Bereich **WA^1** sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gesondert festgesetzten und im Plan mit **St** und **Ga** gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Im Bereich **WA^2** sind Garagen, Carports und/oder Stellplätze sowie andere Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch sollen diese Anlagen nicht unmittelbar an den Grenzen des Baugrundstückes errichtet werden.

3.3 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu **insgesamt** 90 m³ umbauten Raum zulässig.

3.4 Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von eingeschossigen Wintergärten bis zu einer Tiefe von max. 4,00m zulässig.

3.5 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen zur Tierhaltung (z.B. Ställe, Zwinger und Volieren) - auch zur Kleintierhaltung - unzulässig.

3.6 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen zur Lüftung und Gebäudeklimatisierung nur zulässig, wenn von deren Schallemissionen keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen. Die in der Technischen Anleitung Lärm (**TA Lärm**) vom 26.08.1998 unter Pkt. 6.1e beschriebenen, erhöhten Immissionsrichtwerte für **reines** Wohngebiet sind einzuhalten.

4. Festlegungen zu fachlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten, zu erhaltenen Einzelbäume, sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 An den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a gekennzeichneten Standorten für Einzelbäume sind standortgerechte Laubbäume der Art "Mehlbeere" (Sorbus aria) als Hochstamm (4x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten "Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" sind **pro m²** Pflanzfläche ein standortgerechter Baum oder ein Strauch der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind mit standortgerechten Feldgehölzen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2, unter Einschluß offener Krautflure und Einzelbäumen, zu bepflanzen und herzurichten, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Arten, deren Anzahl und Qualität sind im Einzelnen im Durchführungsvertrag beschrieben.

4.5

Artenliste 1		Artenliste 2	
(Qualität: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 - 150 cm hoch)		(Qualität: 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch)	
Feldahorn	Acer campestre	Hasel	Corylus avellana
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Weißdorn	Crataegus monogyna
Sandbirke	Betula pendula	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Stechpalme	Ilex aquifolium
Buche	Fagus sylvatica	Schlehe	Prunus spinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Faulbaum	Rhamnus frangula
Espe	Populus tremula	Hundsrose	Rosa canina
Traubeneiche	Quercus petraea	Salweide	Salix caprea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Gemeiner Schneeball	Vibumum opulus

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Dächer

5.1.1 Für Hauptgebäude sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 18° bis 36° zulässig. Mansarddächer sind ausnahmsweise zulässig. Tonnendächer sind unzulässig. Sich schneidende Dachflächen sind im gleichen Winkel auszubilden.

5.1.2 Für Nebenanlagen und untergeordnete Dachteile des Hauptgebäudes sind Dachneigungen von 0° bis 18° zulässig.

5.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 18 ° sind extensiv zu begrünen.

5.1.4 Als Eindeckung von Dachflächen zwischen 18° und 36° sind ausschließlich naturfarbige, nicht glänzende oder reflektierende Materialien wie z.B. Dachziegel, durchgefärbte Betondachsteine, Naturschiefer oder vorbewitterte Zinkbahnen zulässig. Reet- und Holzschindeleindeckungen sind unzu- lässig.

5.1.5 Dachaufbauten, wie z.B. Gauben oder Klimageräte sind unzulässig. Dacheinschnitte, wie z.B. Loggien oder Dachterrassen sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

5.1.6 Anlagen zur Gewinnung solarer Energie dürfen nur im identischen Winkel des Daches, also parallel zur Dachfläche installiert werden. Die Anlagen sind jedoch nur dann zulässig, wenn Blendwirkungen und störende Reflektionen ausgeschlossen werden können.

5.2 Wandflächen/ Verglasungen

5.2.1 Außenwandflächen der Gebäude sind als helle Putzflächen (Hellwertbezugwert größer als 50 - Pastelltöne) auszubilden. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Hell-bezugswert ebenfalls größer als 50 ist, und Reflexionen ausgeschlossen werden können.

5.2.2 Verglasungen mit aufgebrachten reflektierenden Folien und/ oder in die Verglasung integrierte Sprossen sind unzulässig. Gewölbte Verglasungen – sogenannte Butzenscheiben – sind unzulässig.

5.2.3 Fenster mit durchgehenden oder aufgesetzten Sprossen sind zulässig.

5.3 Grundstückszufahrten/ Einfriedungen

5.3.1 Grundstückszufahrten und Zuwegungen dürfen ein Gesamtmaß von maximal 6,0 m Breite nicht überschreiten.

5.3.2 Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden und Garagen dürfen nur über, von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche aus, leicht (2° bis 5 °) steigende Rampen erfolgen. Wegen der topografischen Situation sind von dieser Festsetzung das Haus Am Heidetor 48 und das Haus M befreit. Die Erdgeschosse mit ihren zugehörigen Neben- u. Freiflächen (z.B. Terrassen) sind **barrierefrei** zu errichten, daher sind Zugangstreppen und/oder Stufen unzulässig.

5.3.3 Einfriedungen sind nur aus maximal 1,00 m hohen Zäunen aus Stahlgeflecht (verzinkt), als Holzlattung (senkrecht) oder als lebender Zaun (Hecken, z.B. Hainbuche, Kirschlorbeer o.ä.) mit bis zu maximal 1,80 m Höhe herzustellen. Maschendraht- oder Flechtzäune sind unzulässig.

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

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

7. HINWEISE:

7.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, und über eine Bodenmulde zu versickern. Die geplante Versickerungsmulde befindet sich im Anschluß an den Friedhof im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes innerhalb der dort vorgesehenen Ausgleichsfläche. Das Niederschlagswasser wird in der Mulde kurzzeitig gespeichert und über die belebte Bodenzone (Mutterboden) in den Untergrund versickert. Das Wasser wird hierbei biologisch gereinigt. Gemäß hydraulischer Berechnung ist ein Muldenvolumen von 206,4 m³ erforderlich, welches über eine Muldenfläche von 400 m² bei einer mittleren Tiefe von ca. 90 cm zur Verfügung steht.

7.2 Bodendenkmalpflege

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 wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen.

7.3 Einbezogene Grundstücke nach §12 Abs.4 BauGB

Folgende Grundstückes wurden in die Planung einbezogen:
aus der Gemarkung Paffrath, Flur 3, das Flurstück 4047, und
aus der Gemarkung Combüchen, Flur 1, die Flurstücke 1929, 3117 und 3540

7.4 Bepflanzung von Hausgärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Hausgärten) sollen als gärtnerisch gestaltete Flächen angelegt und bepflanzt werden. Hierbei ist einheimischen Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 der Vorzug vor buntlaubigen, fremdländischen oder nadeltragenden Gehölzen zu geben. Einheimische Blütengehölze sind zu bevorzugen. Zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung der Hausgärten soll auf mindestens 20% der Grundstücksfläche eine Bepflanzung erfolgen, die auf Dauer zu erhalten ist. Rasenflächen sollen möglichst extensiv gepflegt werden.

7.5 Zeichnerische Darstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gekennzeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

8. GESETZLICHE GRUNDLAGEN IN DER JEWEILS ZUR OFFENLAGE GÜLTIGEN FASSUNG:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung 1990
PlanzV90	Planzeichenverordnung
BauO NW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

GONW	Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
LG	Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
LWG	Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
DSchG	Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen

Zeichnungsvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224
Am Heidetor

Vorhaben- und Maßnahmenträger

NORD-SÜD
Hausbau GmbH
D-51063 Köln-Mülheim
Buchheimer Strasse 13
+49(0)221 fon: 623015 / fax: 623017
email: koeln@nord-sued-hausbau.de

Inhalt

1 Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung 7

2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe 7

3 Planungsrechtliche Situation / Planungsvorgaben 8

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP) 8
3.2 Landschaftsplan (LP) 8
3.3 Flächennutzungsplan (FNP) 8
3.4 Bebauungspläne (BP) 8

4 Städtebauliche Situation / Bestand 9

5 Städtebauliche Konzeption / Entwicklung 9

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 10

6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen 11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 11
6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen 11
6.5 Verkehrsflächen 12
6.5.1 Fahrverkehr 12
6.5.2 Ruhender Verkehr 12
6.5.3 Fuß- und Radwege 12
6.6 Flächen für Versorgungsanlagen 13
6.7 Geh- und Fahrrechte 13
6.8 Öffentliche Grünflächen 13
6.9 Private Grünflächen 13
6.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen 13
6.11 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 13
6.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 14

7 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW 14

7.1 Dächer 15
7.2 Wandflächen und Verglasungen 15
7.3 Grundstückszufahrten / Einfriedungen 15

8 Umweltverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) 16

8.1 Eingriffsbewertung und Ausgleichserfordernis 16
8.2 Ausgleichskonzept und Eingriffsbilanz 16

9 Lärm **17**

10 Ver- und Entsorgung **18**

10.1 Schmutzwasser 18
10.2 Regenwasser 18
10.3 Gas und Stromversorgung 18
10.4 Kommunikation 18

11 Altlasten **18**

12 Nachrichtliche Übernahmen **18**

12.1 Baumschutzsatzung 18
12.2 Bodendenkmalpflege 18
12.3 Kampfmittel 19

13 Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2224 ..... **19**

13.1 Bodenordnende Maßnahmen 19
13.2 Durchführungsvertrag 19
13.3 Kosten 19

Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Die Eigentümer der Flurstücke 2377, 2576, 3121, 3124, 449/75 und 2651 wie die Eigentümer der Flurstücke 3116, 3605, 3606 und 3607, alle in der Gemarkung Combüchen, Flur 1 gelegen, haben im Jahre 1998 gemäß §24 GO angeregt, diese Flächen im Wege der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen, und damit die beiden vorhandenen Bebauungspläne Nr. 9 „Mutzer Feld“ und Nr. 2223 „Mutzer Straße“ in diesem Teilbereich zu ändern. Durch Beschluß des Planungsausschusses vom 26.10.2000 wurde diesen Anträgen entsprochen und das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Im Jahre 2001 wurden diese Flächen an die Maßnahmenträgerin, die Firma NORD-SÜD Hausbau GmbH aus 51063 Köln, Buchheimer Straße 13, übereignet.

Der Maßnahmenträgerin entwickelte den vorliegenden städtebaulichen Entwurf, der ursprünglich eine Bebauung mit 27 Gebäuden mit je 2 Wohneinheiten vorsah (Konzept C), in enger Abstimmung mit der Verwaltung weiter (Konzept G6.1). Dieses Konzept sah eine reduzierte Bebauung in Form von 24 Wohneinheiten in Doppelhäusern, sowie weiteren 10 Parzellen für die Errichtung von freistehenden, individuell geplanten Einfamilienhäusern vor. Der Planungsausschuß beschloß in seiner Sitzung am 8.4.2003 jedoch, die Anzahl der Wohneinheiten nochmals zu reduzieren, und ausschließlich 22 freistehende Einfamilienhäuser zuzulassen, um dem Bedarf nach Baugrundstücken für individuell geplante, freistehende Einfamilienhäuser gerecht werden zu können. Die Maßnahmenträgerin führt diese Planung somit unter den veränderten Vorbedingung (Konzept H2.2) weiter, mit dem Ziel, das Areal zu erschließen, aufzuteilen und an interessierte Bürger zur Errichtung von Einfamilienhäusern zu veräußern.

Die Bestandsimmobilie „Am Heidetor 48“ wurde in die Planung einbezogen.

Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 ist durch eindeutige Signatur im Plan dargestellt und festgesetzt. Einzelne Parzellen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, namentlich in den textlichen Festsetzungen genannte Fremdparzellen, wurden zur Abrundung gem. § 12 Abs.4 in den Plan einbezogen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt,
westlich von den Grundstücken:
Mutzer Straße 16, 18, 20 und 22,
Keltenweg 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 und 7 (neu),
Am Urnenfeld 6, 8, 10 und 12,
nördlich von der landwirtschaftlichen Fläche „Mutzer Feld“ bis zum Wäldchen „Am Bohlen“,
östlich von der Waldfläche „Am Bohlen“ bis zur landwirtschaftlichen Fläche „An der Straße“,
südlich von der Friedhofsfläche „Am Heidchen“ sowie dem Grundstück Hebborner Str. 98.

Der gesamte Planbereich besteht im Wesentlichen aus privaten Flächen im Eigentum der Maßnahmenträgerin, ergänzt um städtische Verkehrsflächen, sowie zwei weitere, einbezogene Privatflächen. Das Plangebiet ist, inklusive der einbezogenen Fremd- und Ausgleichsflächen, cirka 4,0 ha groß.

Planungsrechtliche Situation / Planungsvorgaben

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan wird das Plangebiet mit zwei sich überlagernden Signaturen für „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie „Regionale Grünzüge“ dargestellt.

Landschaftsplan (LP)

Der größte Teil des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Mittlere Dhünn“. Lediglich ein kleiner Teil des östlichen Plangebietes wird im Wesentlichen für die Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutz hat die zuständige Landschaftsbehörde bereits in Aussicht gestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Plangebietes „Wohnbauflächen“ sowie im nördlichen Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.. Der FNP wird parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren geändert. Die Anpassungsbestätigung gem. § 20 LPlG liegt vor. In den anzupassenden Bereichen des FNP werden sodann im Wesentlichen anstatt der „Fläche für die Landwirtschaft“ “Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Innerhalb dieser Flächen wird ebenso eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Bebauungspläne (BP)

Der größte Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Grenzen des rechtsgültigen B-Planes Nr. 9 (Mutzer Feld), und dem zum Zwecke der Aufhebung des B-Planes Nr. 9 in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 2223 (Mutzer Straße). Die Flächen sind dort als „Reine Wohnbauflächen“ (WR), bzw. öffentliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Spielplatzfläche“ dargestellt.

Städtebauliche Situation / Bestand

Das Plangebiet ist heute geprägt von einem lockeren Kiefernbestand, der sich nach Osten hin auflöst und in die freie Landschaft mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen übergeht. Das Gelände ist topografisch wenig bewegt, lediglich im Gartenbereich des Hauses Am Heidetor 50 ist eine Geländekante einer alten Sandgrube erkennbar. Dieser unnatürliche Geländeverlauf soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme eingeebnet werden.

Im Übrigen stehen im Plangebiet 2 ältere Wohngebäude, von denen das Wohngebäude, Am Heidetor 50, im Rahmen der Durchführung der Maßnahme abgebrochen wird; das andere, Am Heidetor 48, bleibt bestehen und wird lediglich zur Sicherung mit in die Planung einbezogen. Die Erschließung der beiden Bestandsimmobilien erfolgt verkehrlich momentan noch über die private Zuwegung „Am Heidetor“ via „Odenthaler Straße“. Die Medienzuführung erfolgt z.Zt. ebenfalls über privaten Grund vom „Keltenweg“ aus.

Städtebauliche Konzeption / Entwicklung

Ziel der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 ist es, das angrenzende, durch lockere Einfamilienhausbebauung geprägte und gewachsene Wohnquartier entlang der „Mutzer Straße“, des „Keltenweg“ und der Straße „Am Urnenfeld“, zeitgemäß durch adäquate Wohnbebauung, auf für heutige Verhältnisse sehr großen Grundstücken zu ergänzen, so daß dieser Siedlungsbereich sinnvoll abgerundet wird. Das so moderat vergrößerte Wohnquartier wird, hin zur freien Landschaft, durch die Ausgleichsflächen der Maßnahme begrenzt und eingefaßt. Die Ausgleichsflächen werden größtenteils aufgeforstet.

Diese neue Grünkulisse bildet so, zusammen mit den vorhandenen Grünbereichen des Friedhofs „Am Heidchen“ und dem Wald „Am Bohlen“, einen ökologisch hochwertigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, in Form eines durchgängigen Grünzuges zur Ortsrandeinfassung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene, städtische Fläche im Bereich der Mutzer Straße. Die neue Straße „Am Heidetor“, beginnend zwischen den Häusern Mutzer Straße 16 und 18, verläuft in östlicher Richtung entlang der nördlichen Grenze des Kath. Friedhofs mit einem kleinen Schwenk in nördliche Richtung bis etwa zur Mitte des Plangebietes, dann weiter in nordöstlicher Richtung bis zum Grundstück Am Heidetor 48. Dieses Grundstück wird mit zwei Bögen an dessen südöstlicher Seite umfahren. An der östlichen Grenze des Grundstücks Am Heidetor 48 führt die Trasse weiter nach Nordwesten, und endet dort in einem für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge ausgelegten Wendebereich. Die Medien werden in der gleichen Trasse geführt (Gas, Strom, Schmutz- und Regenwasser, sowie Kommunikation). Die Straße wird mit einem einseitigen Fußweg versehen.

Zur Anbindung des Friedhofes wird eine neue, kurze Zufahrt von der neuen Trasse „Am Heidetor“ hin zur vorhandenen Toranlage an der nördlichen Friedhofsgrenze geschaffen. Diese Streckenführung wurde mit Kath. Kirche Hebborn abgestimmt. Ergänzend ist in der dort vorgelagerten Grünfläche eine Fläche für private Stellplätze zu Gunsten der Kath. Kirchengemeinde ausgewiesen worden.

Innerhalb des Straßenraumes sollen noch einige Pflanzscheiben mit Bäumen eingestreut werden, um so für eine weitere optische Auflockerung des Straßenraumes, wie Verringerung der gefahrenen Geschwindigkeiten zu sorgen. Im Einfahrtbereich der Mutzer Straße bis etwa zum Friedhof wird die Trasse mit Straßenbegleitgrün ergänzt.

Das vorhandene Fuß- und Radwegenetz bleibt erhalten und wird durch 3 weitere Trassen ergänzt. Eine davon verbindet das Ende der Straßenausbaustrecke „Am Heidetor“ mit dem Ende des vom Keltenweg in südlicher Richtung führenden Erschließungsstichs. So ist eine ununterbrochene Anbindung an das nördlich des Hauses Keltenweg 6 in westlicher Richtung über die Mutzer Straße hinweg bis zum alten Friedhof an der Reuterstraße bestehenden Fußwegs gewährleistet.

Diese Trasse verläuft jedoch über eine private Schlüsselparzelle, die weder der Maßnahmenträgerin noch der Stadt Bergisch Gladbach gehört. Von Seiten der Stadt wurden jedoch bereits Verhandlungen mit dem Eigentümer aufgenommen.

Die zweite neue Trassenführung soll das Ende der Straßenausbaustrecke „Am Heidetor“, mit dem nördlich liegenden Wendebereich des „Keltenweg“ verbinden. Die Trasse führt zunächst in östlicher, dann in nördlicher Richtung durch den neu zu schaffenden Grünbereich (Ausgleichsflächen) und erschließt auf diese Weise von Süden die innerhalb der Ausgleichsfläche geplante öffentliche Spielfläche.

Auch diese Trasse führt am Ende des Keltenweges über eine private Schlüsselparzelle. Diese ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld - aber bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen, so dass die betreffende Fläche nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 aufgenommen wurde.

Die dritte Trasse verbindet die neue Straße „Am Heidetor“, etwa in Höhe der heutigen Grünkulisse östlich des Hauses Am Heidetor 48, mit dem vorhandenen Wirtschaftsweg „Am Heidetor“.

Die anfallenden Regenwässer werden in einem getrennten Kanalsystem gesammelt, und in eine südlich des vorhandenen Wirtschaftswegs „Am Heidetor“, zwischen Friedhof „Am Heidchen“ und Wald „Am Bohlen“ neu geschaffene, offene Versickerungsmulde geleitet, und dort in den natürlichen Wasserkreislauf verbracht.

Innerhalb dieser Mulde wird ein kleiner Bereich, in Absprache mit den zuständigen Stellen der Stadt und des Kreises, so ausgebildet, daß sich dort ein Dauerstau ergibt, der als künstliche Teichanlage fungiert. Auf diese Weise wird dauerhafter Ersatz für den Eingriff in die vorhandene Frosch- und Krötenpopulation auf dem Grundstück „Am Heidetor 48“ geschaffen. Die Maßnahme soll während der Bauphase fachlich und personell durch interessierte Umweltverbände begleitet werden.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung der gewachsenen Struktur wird für alle im Plangebiet befindlichen Bauflächen die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen, sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Festlegung erfolgt auch, um den vorhandenen Lärmemissionen der „Alten Wipperfürther Straße“ (B506) und der „Odenthaler Straße“ (L270) gerecht zu werden. Des Weiteren wurde die Zahl der Wohnungen grundstücksbezogen begrenzt. Diese Festsetzung dient dazu, diese hochwertige Wohnlage am Ortsrand vor übermäßigem Verkehr zu schützen und die Wohnruhe des Quartiers nicht zu beeinträchtigen.

Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der GRZ mit einem Wert von nur 0,25 berücksichtigt die gewachsene Struktur des Siedlungsbereiches und erlaubt doch die behutsame Entwicklung dieser bislang brachliegenden Wohnbaufläche mit der erwünschten, aufgelockerten Bebauung mit 22 freistehenden Einfamilienhäusern. Dieser geringe Wert dient insbesondere auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Geschossigkeit wird begrenzt auf maximal 2 Vollgeschosse. Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird zusätzlich noch eine maximale Firsthöhe (FH) sowie eine maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt. Diese Festsetzungen sind verknüpft mit den für das jeweilige Baugrundstück festgesetzten Sockelhöhen (SH). Die Sockelhöhen berücksichtigen die höhenmäßige Anbindung der einzelnen Baugrundstücke an die geplante Höhenlage der Straße „Am Heidetor", und sind mit Höhen über Normalnull in Meter (z.B. SH=123,56) im Plan eindeutig dargestellt. Ausnahmsweise zulässige Überschreitungen der anrechenbaren Flächen für die Grundstücke B, M, Q und U, sowie die Bestandsimmobilie Am Heidetor 48, werden in den textlichen Festsetzungen beschrieben und begründet.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan eindeutig mit Baugrenzen gekennzeichnet. Zusätzlich zu den überbaubaren Flächen sind jeweils separate Flächen für Nebenanlagen (Ga/St) im Plan ausgewiesen. Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind Überschreitungsmöglichkeiten in Form von textlichen Festsetzungen eingefügt worden. Die gewählte Lage der Flächen bietet Gewähr für die städtebaulich sinnvolle Ausrichtung der Bebauung unter Berücksichtigung der

Minimierung der Erschließungsflächen und Versiegelung einerseits, und der Einhaltung der Sozialabstände andererseits. Dies erlaubt großflächige, zusammenhängende private Grünflächen, minimiert den Eingriff in Natur und Landschaft, und gestaltet das neue Baugebiet interessant.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Für Baugrundstücke im ausgewiesenen Bereich WA^1 sind gesonderte Flächen für Nebenanlagen eindeutig dargestellt, und mit der Zweckbestimmung „(Ga)" Garagen/Carports und/oder „(St)" Stellplätze festgelegt. Für das Baugrundstück im Bereich WA^2 wurden lagebedingt keine separaten Flächen für Garagen/Carports und/oder Stellplätze ausgewiesen, in den textlichen Festsetzungen findet sich jedoch hierzu ein planerischer Hinweis. Die ausgewiesenen Flächen wurden so bemessen, daß der ortsübliche Stellplatznachweis von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit erfüllt werden kann.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gestattet, werden allerdings in den textlichen Festsetzungen maßlich begrenzt. Darüber hinaus sind Überschreitungen der festgelegten Baugrenzen gestattet, um die Errichtung von eingeschossigen Wintergärten zu ermöglichen. Das hierzu festgelegte Maß findet sich in der textlichen Festsetzung. Aus Gründen des Nachbarschutzes und Gewährleistung der Wohnruhe werden Nebenanlagen zur Tierhaltung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Ebenfalls aus Gründen des Nachbarschutzes und zur Einhaltung der Wohnruhe sind Lüftungs- und/oder Klimaanlagen nur mit Einschränkung erlaubt. Diese besonderen Anforderungen an die Anlagen werden in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

Verkehrsflächen

Fahrverkehr

Der Ausbau der Erschließungstrasse erfolgt im Trennprofil mit einer Richtgeschwindigkeit von 30 km/h aus dem Kreuzungsbereich Mutzer Strasse/Am Heidetor über eine asphaltierte Fahrbahn mit 5,5 m Breite + einseitigem 1,5 m breitem Fußweg an der südöstlichen Seite der Trasse, etwa bis hin zum Nordtor des kath. Friedhof Hebborn. Von dort aus setzt sich die Straße mit reduzierter Breite für den Begegnungsverkehr und beidseitiger Aufpflasterung durch das Plangebiet fort, endend in einem Wendehammer mit für Feuerwehr- und Müllfahrzeugen ausreichender Abmessung. Die geplante Anbindung des Friedhofes erfolgt einspurig unmittelbar im Bereich des vorhandenen Nordtores.

Zum Betrieb und Pflege der südlich des alten Wirtschaftsweges Am Heidetor liegenden Versickerungsmulde, wird die westlich des geplanten Hauses V vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung für die Befahrung mit Lastkraftwagen aufgeweitet und entsprechend befestigt. Die Straßenflächen sind mittels Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien im Plan eindeutig gekennzeichnet und als „Verkehrsflächen“ ausgewiesen. Alle Baugrundstücke innerhalb der ausgewiesenen Baugrundstücke sind unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden und von dort erschlossen.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der Friedhofsanbindung ist innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche für private Stellplätze ausgewiesen, die ausschließlich durch die Friedhofsverwaltung und den Pastor der kath. Kirchengemeinde Hebborn genutzt werden soll (Absperrsicherung). Die notwendigen privaten Parkplätze in Form von Garagen, Carports und/oder Stellplätzen werden auf den jeweiligen Grundstücken selbst nachgewiesen.

Fuß- und Radwege

Das vorhandene Wegenetz, bestehend aus der entlang der nördlichen Friedhofsgrenze verlaufenden alten Trasse „Am Heidetor“, und der vom Friedhof aus in nördlicher Richtung verlaufenden Querverbindung zum „Keltenweg“, wird erhalten und soweit erforderlich fußwegegerecht befestigt.

Zusätzlich ist eine neue Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen, die den Wendehammer „Am Heidetor“ mit dem südlichen Wendehammer des „Keltenwegs“ verbindet. Geplant ist noch eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung, und zwar ebenfalls vom Wendehammer „Am Heidetor“ ausgehend, durch die östlich angrenzende Grünfläche (Ausgleichsfläche) in nördlicher Richtung mit Anbindung an den östlichen Wendehammer „Keltenweg“.

Der Ausbau dieser beiden Wege durch die Stadt kann jedoch erst nach Sicherung der beiden privaten Schlüsselparzellen erfolgen (hierzu siehe Pkt.5 Abs. 4).

Eine Verknüpfung der alten mit der neuen Trasse Am Heidetor westlich des geplanten Hauses V komplettiert die vorgesehenen Ausbaumaßnahmen. Die Fuß- und Radwegeflächen sind ebenfalls mittels Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien im Plan eindeutig gekennzeichnet und als „Verkehrsflächen“ mit der Zweckbestimmung “Rad- und Fußweg“ ausgewiesen.

Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Stromversorgung des geplanten, neuen Baugebietes wird angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche, westlich des Hauses Am Heidetor 48 und südlich des geplanten Hauses K, eine Trafostation errichtet. Der Standort dieser Anlage wird über die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gesichert.

Geh- und Fahrrechte

Zur Bestandsicherung einer vorhandenen Zufahrt des Grundstücks Mutzer Straße 18 wird eine ca. 3,0 m x 6,5 m große Fläche innerhalb der privaten Grünfläche (Straßenbegleitgrün) an der nördlichen Seite der neuen Trasse „Am Heidetor“ mit einem „Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Anlieger“ (Haus Mutzer Straße 18) belegt und im Plan durch eindeutige Signatur gekennzeichnet.

Öffentliche Grünflächen

Im Plan wurde innerhalb des Bereiches der Ausgleichsflächen eine ca. 800 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der ausgewiesene Spielplatz entspricht dem städtischen Kinderspielplatzbedarfsplan, der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan sowie der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld -.

Private Grünflächen

Im Plan wurden alle Flächen außerhalb der Festlegungen Bauland-, Verkehrs-, Versorgungs- und öffentliche Grünflächen, als private Grünflächen festgesetzt und farbig dargestellt. In diesen Flächen sind auch die Ausgleichsflächen enthalten.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Im Plan wurden alle zu erhaltenden Bäume an Ihrem Standort durch Signatur dargestellt. Innerhalb der Wohnbauflächen und teilweise auch in den privaten Grünflächen sowie innerhalb der Verkehrsfläche wurden zur weiteren Auflockerung des Straßenbildes und der Aufwertung des durch die Hausgärten gebildeten Grünzuges, mittels eindeutiger Signatur, Standorte für die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen im Bebauungsplan festgesetzt. Art und Qualität der anzupflanzenden Bäume setzt der Bebauungsplan textlich fest.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Das Straßenbegleitgrün entlang der neuen Straße Am Heidetor, beginnend an der Mutzer Straße bis zum Grundstück des geplanten Hauses A, die westlich und östlich des Hauses Am Heidetor 48 befindlichen Grünflächen sowie das Wegebegleitgrün im Bereich der neuen Fußwegeverbindung zwischen Keltenweg 10 und 12, werden durch Signatur im Plan eindeutig als „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt und dargestellt. Eine gleichlautende Festsetzung wurde auch für Teilbereiche von Wohnbauflächen getroffen, und zwar innerhalb der Grundstücke der geplanten Häuser A, E, F, I, T und V. Eine Auswahl der zu verwendenden, standortheimischen Baum- und Straucharten sowie die Anforderungen (Qualität) an die Bepflanzungen setzt der Bebauungsplan textlich fest.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plan wurden alle privaten Grünflächen, die dem Ausgleich des durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffs dienen, durch eindeutige Signatur mit der Zweckbestimmung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt und festgesetzt.

Im heutigen landwirtschaftlich genutzten Bereich des östlichen Plangebietes liegt die Hauptausgleichsfläche, die mit bodenständigen Gehölzen aufgeforstet, und nach ökologischen Gesichtspunkten hergerichtet wird. In diese Anlage wird auch die vom Jugendamt der Stadt geforderte öffentliche Kinderspielfläche im Bereich des nördlichen Kopfendes des „Keltenweg“ integriert.

Im südlichen Bereich der Trasse „Am Heidetor“, zwischen Friedhof im Westen und dem Wäldchen „Am Bohlen“ im Osten, wird eine neue ca. 30 m breite Grünkulisse im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen aufgeforstet. Dort wird die Versickerungsmulde für die Rückführung der Oberflächenwässer in den Wasserkreislauf integriert. Diese Anlage bildet die angestrebte Grünvernetzung und Ortsrandeinfassung nach Süden.

In weiteren, kleineren Flächen innerhalb des Plangebietes, entlang der nördlichen Friedhofsgrenze hin zur Mutzer Straße, sowie entlang des Rad- und Fußweges vom Friedhof zur Keltenweg, der dem nördlichen Zugang zum Friedhof vorgelagerte Bereich, und dem Bereich südlich des Hauses „Am Heidetor 48“, wird die dort vorhandene Vegetation um neue Bepflanzungen ergänzt.

Mit den dort geplanten Maßnahmen wird eine Vegetation geschaffen, die in funktionaler Hinsicht der Eingriffsfläche gleichkommt. Sie bietet Lebensraum für die landschaftstypische Arten- und Tierwelt. Gleichzeitig wirken die geplanten Maßnahmen positiv auf die übrigen Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ein.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine vollständige Kompensation des planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft, innerhalb des Plangebietes, gewährleistet werden. Im Zusammenwirken mit der geplanten, aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und den großzügigen Hausgärten, wird durch das Ausgleichsmaßnahmenkonzept dem regionalen Ziel entsprochen, den als Grünzug gekennzeichneten Raum in seiner Funktion als ökologisches und landschaftsästhetisches Verbindungselement der offenen Landschafts-räume zu unterstützen

Die entsprechend der Umweltverträglichkeitsuntersuchung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden detailliert im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Maßnahmenträgerin beschrieben und vereinbart.

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Zur Umsetzung der planerischen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie zur Wahrung nachbarlicher Interessen, sind über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus, besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen zu stellen. Dies insbesondere, um unerwünschte Entwicklungen innerhalb des neuen Baugebietes zu vermeiden, die u.U. zur „Verselbständigung“ dieses Bereiches führen und der angestrebten Verbindung von Alt und Neu zuwider laufen könnten. Alle zu diesem Zweck genannten gestalterischen Festsetzungen dienen

ausschließlich der Vermeidung möglicher, störender Entwicklungen, eröffnen jedoch die zur Realisierung individuell geplanter Eigenheime notwendigen Gestaltungsspielräume.

Dächer

Alle Dachformen, mit Ausnahme des Tonnendachs, sind zugelassen, da gekrümmte Dachflächen einer regional völlig unüblichen Formensprache entspringen und sich in diesem sensiblen Baufeld nicht einordnen lassen. Mansarddächer sind, obwohl im Bereich der Profanbauten baugeschichtlich ebenfalls ortsunüblich, ausnahmsweise zulässig. Für die Dächer der Hauptgebäude wird eine ortsübliche Dachneigung von 18-36° festgesetzt. Dächer der Nebengebäude sind mit einer geringeren Dachneigung von 0-18° zulässig, diese sind jedoch wegen der sich aus der geringen Dachneigung ergebenden technischen Möglichkeit, zur Verbesserung des Mikroklimas, extensiv zu begrünen. Zur Eindeckung der Dachflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich ortsübliche, naturfarbige und nicht reflektierender Materialien zugelassen, um störende Einwirkung auf die Nachbarschaft zu vermeiden. Aus Gründen des Brandschutzes sind Eindeckung mit brennbaren Materialien wie Reet oder Holzschindeln unzulässig. Die Dächer sollen sich an der vorhandenen
Dachlandschaft des Siedlungsbereiches orientieren. Dachaufbauten sind ebenfalls nicht zulässig. Entsprechende Hinweise zu den vorgenannten Planungsvorgaben finden sich in den textlichen Festsetzungen im Plan.

Wandflächen und Verglasungen

Der angrenzende Siedlungsbereich Mutzer Straße/ Keltenweg zeichnet sich noch durch eine relativ einheitliche Fassadengestaltung aus. Im Wesentlichen herrschen dort verputzte Fassaden mit geringen Anteilen anderer Materialien vor. Diese Gestaltung soll auch im neuen Baugebiet vorherrschen, um eine auch optische Verbindung von vorhandener und neuer Bausubstanz sicherzustellen. Zu diesem Zwecke wurden entsprechende textliche Festlegungen im Plan getroffen. Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bildet die Gestaltung der Fensterflächen. Auch hierzu wurden textliche Festsetzungen im Plan getroffen.

Grundstückszufahrten / Einfriedungen

Zur Vermeidung von Störungen des Fahrverkehrs z.B. durch unerwünschte Zusammenlegung von Einfahrten zweier Häuser an einer gemeinsamen Grenze, und zur Gestaltung des Straßenbildes, werden die Zufahrten der Grundstücke immer einseitig mit kurzem Weg auf die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen geführt. Auch die Befahrung der straßenseitig
parallel angeordneten Stellplätze ist wegen der hinter den Stellplätzen angeordneten anzupflanzenden Bäume nur von diesem Einfahrtbereich aus möglich. Die Zufahrten und Zuwegungen wurden höhenmäßig durch Festlegung der jeweiligen Sockelhöhen festgelegt um sicherzustellen, daß sich die Erdgeschosse behindertengerecht (z.B. durch Rollstuhlfahrer) erreichen lassen. Aus dem gleichen Grunde wurden auch die textlichen Festsetzungen im Plan getroffen, daß keine Zugangstreppen und/ oder Stufen ins Erdgeschoß zulässig sind, und das Erdgeschoß barrierefrei errichtet werden muß.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes innerhalb des Plangebietes und mit Bezug auf die vorherrschende Situation im Siedlungsbereich Mutzer Straße/ Keltenweg setzt der Bebauungsplan textlich Regelungen bezüglich Art und Maß von Grundstückseinfriedungen fest.

Umweltverträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP)

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes, auch gemäß §1a BauGB, „.....die Belange des Umweltschutzes,..... des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima zu berücksichtigen".

Im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP, Juni 2002) wurden vorab die zu erwartenden Umweltauswirkungen hinsichtlich der Erheblichkeit abgeschätzt, um bereits frühzeitig Erkenntnisse über die Zulässigkeit des Vorhabens und Hinweise auf die erforderlichen Inhalte der Planung und ggf. erforderliche Untersuchungen zu erlangen.

Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung orientiert sich an den Inhalten der Anlage 1 des „Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung", zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002, welche Bauvorhaben klassifiziert und erst bei Überschreiten bestimmter Schwellenwerte die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) festlegt.

Im vorliegenden Fall besteht diese Notwendigkeit nicht.

Die Planung berücksichtigt den schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB).

Eingriffsbewertung und Ausgleichserfordernis

Die planbedingten, zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Juli 2003) durch das Büro Smeets + Damaschek / Erftstadt eingehend untersucht und bewertet. Kompensationmaßnahmen sind im Sinne der §§4 und 6 LG NW zu planen, um nicht vermeidbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen. Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen sind gestörte Werte und Funktionen möglichst gleichartig und/oder gleichwertig wiederherzustellen. Dies wird im vorliegenden Fall sichergestellt.

Die durch das Vorhaben bewirkten Eingriffe werden vollständig innerhalb des Plangebietes, funktionsbezogen, ausgeglichen, da hierzu geeignete ökologische Voraussetzungen anzutreffen sind.

Dem Ergebnis der durchgeführten Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend, steht der Beeinträchtigung durch Verlust an Biotoptypen von 23.965m² ein Zugewinn durch Neuanlage von Biotoptypen von 32.713m² gegenüber. Die durch Versiegelung und Bebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Bodens (ca. 1,01 ha.) werden durch Umwandlung von bestehenden Flächennutzungen in weitgehend extensiv gepflegte bzw. ungenutzte Vegetationsbereiche kompensiert, wo in großem Umfang eine Entlastung des Bodenhaushaltes erfolgt (ca. 1,46 ha.)

Ausgleichskonzept und Eingriffsbilanz

Das planerische Konzept ist darauf ausgerichtet, die zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen in die naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen des Raumes einzubinden. Die Ausgleichsmaßnahmen leiten sich aus den beeinträchtigten Werten und Funktionen ab. Sie streben vor allem an, vielfältige Lebensräume bei einer möglichst ungestörten Entwicklung zu schaffen. Gleichzeitig entfalten sie dabei in multi-funktionaler Wei-

se eine gestalterische Wirkung und führen letztendlich zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes.

Die Kompensation erfolgt im Plangebiet selbst, und berücksichtigt den aus forstbehördlicher Sicht erforderlichen Ersatz für die beanspruchten, gemäß Landesforstgesetz als Wald zu definierenden Bereiche. Die notwendigen Aufforstungen erfolgen in räumlicher Verbindung zu vorhandenem Wald und im gebotenen Maße. Grünordnerische Aspekte werden zur gebotenen Erhaltung einzelner Teile (erhaltenswerter Bäume) als textliche Festsetzung in den Plan übernommen. Die gilt auch für weitere Belange der Umwelt in Form von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Flächenversiegelung), Entwässerung u.a., sowie zu Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich, die allesamt in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Bei der Eingriffsbewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes wurde ein Gesamtflächenwert von 133.048 ermittelt. Die Bewertung des Zustandes des Plangebietes nach Durchführung der Maßnahmen geht von einem Gesamtflächenwert von 136.575 aus.

Bilanzierend kann daher davon ausgegangen werden, das die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes **voll** innerhalb des Plangebietes **kompensiert** werden wird.

Im Übrigen wird auf die erwähnte Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Smeets + Damaschek / Erfstadt verwiesen, die in Form des ausführlichen **Umweltberichtes** vom Juli 2003 vorliegt. Den darin enthaltenden Vorschlägen für textliche Festsetzungen zu fachlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr. 25a BauGB wurde durch Übernahme in den Plan entsprochen.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Lärm

Das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung liegt im Immissionsbereich der Alten Wipperfürther Strasse (B506) im Süden, und der Odenthaler Strasse (L270) im Osten. Um die sich hieraus u.U. ergebenden Konflikte für die Planung feststellen und beurteilen zu können,

wurde durch das Fachingenieurbüro Kluge/Wuppertal eine Langzeitmessung zur Ermittlung der Immissionsvorbelastung durchgeführt. Aufgrund des Ergebnisberichtes vom 23.5.2002 wurde festgestellt, daß die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nach § 2 Abs. 1 Satz 2 für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts, nicht überschritten werden. Es wird demzufolge für die Wohnbauflächen die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) getroffen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts voraussichtlich geringfügig überschritten.
Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen, z.B. die Festlegung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), sind nicht erforderlich, da die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag nicht überschritten werden.

Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Alle anfallenden Schmutzwässer werden im freien Gefälle aus den einzelnen Baugrundstücken in den innerhalb der Straßentrasse „Am Heidetor“ liegenden Kanal geleitet. Dieser Kanal wird, ebenfalls im freien Gefälle, an den in der „Mutzer Straße“ liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Regenwasser

Alle anfallenden Oberflächenwässer werden in einem, in der Straßentrasse „Am Heidetor“ liegenden, getrennten Kanalsystem gesammelt, und zur neu geschaffenen Versickerungsmulde südlich des heutigen Wirtschaftsweges geleitet, und dort über die belebte Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Gas und Stromversorgung

Die beiden Medien werden unterirdisch, innerhalb der geplanten Straßentrasse geführt.

Kommunikation

Die Fernmeldeleitungen werden ebenfalls unterirdisch, innerhalb der Straßentrasse geführt.

Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sowie in dem angrenzenden Siedlungsraum sind keine Altlasten bekannt bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Nachrichtliche Übernahmen

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Die Wegnahme von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, ist ersatzpflichtig.

Bodendenkmalpflege

Im Vorfeld wurde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege /Bonn durch den Planer eingeschaltet, und nach möglichen Hinweisen auf Fundstellen im Planbereich befragt. Nach Auskunft des Amtes sind neolithische Funde dokumentiert, die auf Aktivitäten hinweisen. Ebenfalls bekannt ist ein eiszeitliches, eingepflügtes Hügelgräberfeld, welches sich in das Plangebiet hineinzieht. Des weiteren gibt es Vermutungen zu Gräberfeldern aus

kaiserzeitlicher Besiedlung westlich, und nordöstlich des Plangebietes, und im Plangebiet selbst. Im Rahmen der Zusammenstellung von Abwägungsmaterial für die Belange des Denkmalschutzes wurde zwischen der Maßnahmenträgerin und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vereinbart, das Areal archäologisch zu prospektieren.

Zu diesem Zwecke wurden im Mai und Juli 2003 mehrere Erkundungsschnitte angelegt und untersucht. Es fanden sich jedoch keine Befunde, so daß das Gelände durch das Rheinische

Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 20.5. und 25.7.2003 für eine Bebauung freigegeben wurde, mit der Empfehlung, entsprechende Hinweise auf die §§15 und 16 DSchG NW im Bebauungsplan zu geben. Dieser Hinweis wurde in den Plan übernommen.

Kampfmittel

Im Vorfeld wurde durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln die örtliche Prospektion einer Verdachtsfläche im Bereich der geplanten Spielfläche vorgenommen. Das Ergebnis war negativ. Für das gesamte Plangebiet kann jedoch keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden.

Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2224

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 nicht erforderlich, da sich die Flächen bereits im Eigentum der Maßnahmenträgerin befinden, und nur zwei Parzellen aus städtischen Eigentum (Wegeparzellen) einbezogen wurden. Die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in die Planung einbezogenen beiden privaten Flurstücke 1929 und 3117 bleiben in Ihrer Form und in den Eigentumsverhältnissen bestehen.

Die Aufteilung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke sowie die Übertragung der Verkehrs- und Grünflächen (Ausgleichsflächen) an die Stadt erfolgt ausschließlich auf der vertraglichen Basis des Durchführungsvertrages.

Durchführungsvertrag

Gemäß §12 BauGB wird zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Maßnahmenträgerin, der Firma NORD-SÜD Hausbau GmbH/Köln ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Der Abschluß dieses Durchführungsvertrages ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor- im Rat der Stadt.

Der Durchführungsvertrag wird, parallel zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, erstellt. In diesem Vertrag werden alle zur Durchführung der Maßnahme erforderlichen Regelungen getroffen, insbesondere die Übernahme der Planung, Herstellung und Kosten der geplanten Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen durch die Maßnahmenträgerin mit Fristsetzung, sowie Vereinbarungen zur kostenfreien Übernahme der fertiggestellten Anlagen und Flächen durch die Stadt. Zur Sicherung der durch die Maßnahmenträgerin übernommenen Verpflichtungen werden Bürgschaften an die Stadt überreicht. Die Maßnahmenträgerin verpflichtet sich die übernommen vertraglichen Verpflichtungen an Ihre Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Kosten

Der Stadt Bergisch Gladbach entstehen durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2224 - Am Heidetor - voraussichtlich keine Kosten.

Im Rahmen der Umsetzung des Erschließungskonzeptes, hier: Anbindung der geplanten Fußwege an die bestehende Erschließungsanlage "Keltenweg", ergeben sich zukünftig für die

Stadt Kosten für den Erwerb der im privaten Eigentum befindlichen Wegeparzellen Gemarkung Combüchen, Flur 1, Flurstücke 1929 und 3818 (Bebauungsplan Nr. 9 - Mutzer Feld), und für die Errichtung der auf diesen Flächen vorgesehenen Fuß- und Radwege, sowie für die Herstellung der gemäß Spielplatzbedarfsplan erforderlichen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten, ca. 800 m² großen, öffentlichen Spielplatzfläche.

---

aufgestellt, Bergisch Gladbach, den 4.11.2003
im Auftrag der NORD-SÜD-Hausbau GmbH / Köln

Entwurf und Planung

ATELIER BARTHEL
Stadtplanung * Architektur * Projektentwicklung
Dipl.-Ing. Ulrich Barthel, Architekt BDB
D-51465 Bergisch Gladbach,
Rommerscheider Strasse 111,
+49(0)2202 fon: 97788-0, fax: 97788-9
email: AtelierBarthel@web.de

<-@

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