

Die Bürgermeisterin
Federführender Fachbereich
Stadtentwicklung, Stadtplanung Drucksachen-Nr.
369/2001 X Öffentlich Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge (
Sitzungsdatum Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss
21.06.2001
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6113 - Brandroster - Aufstellung
Bebauungspläne Nr. 100 und Nr. 100/1 Teilaufhebung
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 25.09.1980
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Die Beschlüsse des Planungsausschusses vom 24.09.80 und des Rates vom 25.09.80 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6113 -Brandroster- und zur Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr.100 und Nr.100/1 werden aufgehoben.

Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr.6113 – Brandroster- als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von §30 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt in Bergisch Gladbach Refrath. Er wird im Süden von der Str. Brandroster, im Westen von der vorh. Bebauung an der Str. Brandroster, im Norden von der Hasseltstr. und im Osten von der vorh. Bebauung des Wohnparkes Refrath begrenzt. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 Baugesetzbuch).

Die Bebauungspläne Nr.6113 -Brandroster- Aufstellung und Nr.100 und Nr.100/1 Teilaufhebung und unter Beifügung der Begründung gem. §3 Abs.2 des Baugesetzbuches für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung

Erläuterung/Problembeschreibung/Begründung/Auswirkung auf übergeordnete Rahmenpläne

Zu I und II

Der Planungsausschuss beschloss am 24.09.80 und der Rat am 25.09.80 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6113 -Brandroster- und die Aufhebung der Bebauungspläne Nr.100 und Nr.100/1, soweit sie vom BP Nr.6113 überlagert wurden. Da sich die Plangebietsgrenzen deutlich verändert haben, wird eine Aufhebung der alten Beschlüsse erforderlich.

Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, setzt das förmliche Planaufstellungsverfahren in Gang. Der Aufstellungsbeschluss dient der Sicherung der Planung. Er ist Voraussetzung für den Beschluss einer Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die vorgezogene Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §33 Baugesetzbuch (BauGB). wird ein neuer Aufstellungsbeschluss nur für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6113 - Brandroster- erforderlich.

Das Plangebiet des BP Nr.6113 hat sich gegenüber dem Vorentwurf zur 3. frühzeitigen Bürgerbeteiligung geringfügig verändert. Auf Wunsch des Planungsausschusses wurden, zur Sicherung eines Fußweges, die Parzellen Nr.4333 und 4334 in Verlängerung der Straße Zum Steinrutsch, ins Plangebiet aufgenommen. Zur Ausweisung eines Leitungsrechtes (Regenwasser-Entwässerung) musste das Plangebiet zusätzlich um die Parzellen Nr.5724 und 2380 an der Straße Brandroster erweitert werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss die Beschlüsse des Planungsausschusses vom 24.09.80 und des Rates vom 25.09.80 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6113 - Brandroster- und zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr.100 und Nr.100/1 aufzuheben und einen erneuten Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.6113 - Brandroster- zu fassen. Die Übersichtskarte ist als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Zu III

Allgemeine Planinhalte

Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten (UVP, Bodenuntersuchung, Altlastenuntersuchung und schalltechnische Untersuchung) wurde der Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster- in Bezug auf seine Plangrenzen und Inhalte erneut überarbeitet.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.6113 -Brandroster- hat eine Gesamtgröße von 53809 m². In einer Flächengröße von 14331 m² werden die rechtsverbindlichen Pläne Nr.100 und Nr.100/1 überlagert. Da wesentliche Planinhalte dieser Pläne (ringförmige Blockerschließung, Errichtung einer Grundschule) nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen, werden sie in den überlagerten Teilbereichen aufgehoben.

Der Bebauungsplan weist Bauflächen für 40 - 45 Einfamilienhäuser und ca. 20 Geschosswohnungen aus.

Die Einfamilienhäuser sind als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen, in ihrer maximalen Größe mit zwei Vollgeschossen und einem ausbaufähigen Dach, zulässig. Um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, werden je Wohngebäude max. 2 Wohnungen

zugelassen. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurden 2 unabhängig anfahrbare Stellplätze oder Garagen je Einfamilienhaus nachgewiesen.

Die Mehrfamilienhäuser im nord/östlichen Planbereich runden mit ihren maximal drei Vollgeschossen und Flachdach gestalterisch die Bebauung des Wohnparks Refrath ab. Ausreichend Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt getrennt für das östliche (Wohnpark Refrath) und westliche Plangebiet. Die beiden Erschließungsbereiche werden lediglich durch einen Fußweg miteinander verbunden. Dieser Fußweg wird zur Eingriffsminimierung gegenüber der Vorgängerplanung nach Norden verschoben und verbindet nunmehr geradlinig das neue Wohngebiet mit der „öffentlichen Grünfläche“ (Ballspielfläche, Spielplatz). Die Straßenplanung baut auf Ansätze von bereits vorhandenen, öffentlichen sowie privaten Erschließungsflächen auf. So wird im westlichen Plangebiet ein von der Hasselstr. Abgehender Erschließungsstich bis zur Straße Brandroster durchgeführt. Von ihr zweigen zwei kleine Sackgassen zur weiteren Erschließung des Innenbereiches ab. Zur Erschließung des östlichen Plangebietes wird die Steinmetzstr. in nördliche Richtung verlängert. Der ursprünglich am Ende geplante Wendehammer wird aus ökonomischen und ökologischen Gründen mit dem Zugang zur „öffentlichen Grünfläche“ zusammengelegt und dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt. Geplant sind reine Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche.

Im nord/östlichen Planbereich werden eine vorhandene Ballspielfläche und ein Spielplatz als „öffentliche Grünfläche“ und Teile der Außenfläche der Kindertagesstätte als „private Grünfläche“ gesichert. Die Festsetzungen als Grünflächen verdeutlichen den vorwiegend grünen Charakter der Flächen. Mit Beschluss des Jugendhilfe- und Sozialausschuss (Sitzung am 26.05.99) wurde ein Flächenbedarf von 2 500 m² für einen öffentlichen Spiel- und Bolzplatz und 900 m² Außengelände für eine dreigruppige Kindertagesstätte festgelegt. Nachdem die Kindertagesstätte nur zweigruppig geführt wird, war es Auftrag der Verwaltung 2 500 m² öffentliche Spielfläche und 600 m² private Spielfläche zu sichern. Der Grundstückszuschnitt und die Tatsache, dass sich auf der Fläche erhaltenswerte Gehölzgruppen befinden, die eine Spielnutzung auf Teilflächen ausschließen, haben dazu geführt, dass der Bebauungsplan 3319m² als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ballspielfläche/Spielplatz“ ausweist. Für die Kindertagesstätte werden zusätzlich zu den Freiflächen innerhalb der Wohnbaufläche 631m² „private Grünfläche“ für Außenflächen gesichert. Fußwege verbinden die geplanten und vorhandenen Wohnbauflächen mit diesen Gemeinbedarfsnutzungen. Der Jugendhilfe- und Sozialausschuss wurde in seiner Sitzung am 08.06.01 über den Planungsstand informiert.

Lärmimmissionen

Die Abwägung der Lärmimmissionen machte eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem bisher verwendeten Begriff „Bolzplatz“ erforderlich. In der Rechtsprechung und Literatur ist die Frage, ob es sich bei Bolzplätzen um Sportanlagen im Sinne der 18. BImSchV (Sportplatzlärmschutzverordnung) handelt, nicht unumstritten. Prof. Ketteler vertritt in seinem Aufsatz „Die Anwendbarkeit der 18. BImSchV und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) auf Bolzplätze und vergleichbare Anlagen für sportlich – spielerische Betätigung“ die Auffassung, dass Bolzplätze den sportlichen Anlagen zuzurechnen sind. Dieser Auffassung schließt sich die Verwaltung an.

Der Bebauungsplan Nr.6113 –Brandroster- setzt in der Umgebung des Bolzplatzes ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ fest. Gem. §4 Abs.2 Ziffer 3. BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke im WA zulässig, wenn von ihnen keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen. Zur Ermittlung der Störgrades wurde die 18. BImSchV als Grundlage für eine Lärmausbreitungsberechnung verwendet. Obwohl die Berechnung nicht auf tatsächliche Messungen vor Ort aufbaut, ist ihr Ergebnis ein Bestandteil der Abwägung. Die Berechnungsergebnisse zeigen sowohl an den vorhandenen, als auch an den geplanten Wohngebäuden für alle Nutzungszeiträume deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein WA.

Die Zulässigkeit des Bolzplatzes kann jedoch nur in der Einzelfallbetrachtung beantwortet werden. Seine Zulässigkeit hängt in erster Linie von der Eigenart des WA Gebietes ab und ist weiterhin von der Größe der Spielanlage und den Nutzungszeiten abhängig. Das vorliegenden WA wird als ein weniger lärmempfindliches WA eingestuft. Da der vorhandene Bolzplatz bisher von der Nachbarschaft ohne große Beschwerden geduldet wird, ist weiterhin von einer immissionswirksamen Vorbelastung auszugehen. Auch zählt der vorhandene Bolzplatz mit seinen Maßen (15m Breite x 30m Länge) und Ausstattung zu den kleinen Plätzen und ist in seiner Nutzung deutlich dem WA zuzuordnen. Er dient nach mehrfachem Augenschein mehr dem gelegentlichen Spiel und der Kommunikation, als der regelmäßigen intensiven sportlichen Betätigung, so dass der Begriff Ballspielfläche eher der tatsächlichen Nutzung gerecht wird.

Da es bei der Überplanung von Gebieten mit Lärmvorbelastungen auch darum geht die vorhandene Situation zu verbessern, wurden in der Abwägung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen untersucht. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwände oder -wälle werden als unverhältnismäßig angesehen und sind stadtgestalterisch und pädagogisch an dieser Stelle nicht erwünscht. Eine Verschiebung der eigentlichen Lärmquelle, des Ballspielfeldes führt lediglich zu einer Verlagerung des Problems in andere Bereiche und wird daher ebenfalls als unverhältnismäßig angesehen. Damit verbleibt die Möglichkeit des passiven Lärmschutzes an den Gebäuden.

Die Berechnungsergebnisse der Straßenverkehrslärmimmissionen ergaben für die Gebäude entlang der Straße Brandroster Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA von 5 dB(A) und teilweise darüber hinaus. An allen anderen vorhandenen und geplanten Gebäuden werden die Orientierungswerte eingehalten und zum Teil wesentlich unterschritten. Innerhalb der belasteten Flächen sind für die Neubebauungen textlich näher beschriebene Anforderungen an den passiven Lärmschutz festgesetzt.

Altlasten

Der südöstliche Teil des Plangebietes ist Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 51 -Auf der Kaule- im Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach. Zur Gefährdungsabschätzung fand im Oktober 1989 eine Bodenuntersuchung statt. Aus der Altlastenverdachtsfläche ergeben sich keine Einschränkungen für das geplante Vorhaben.

Bodenuntersuchungen / Entwässerungskonzept

Laut Bodengutachten kann das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.6113 -Brandroster- in zwei Zonen geteilt werden, wobei das westliche Baugebiet versickerungsfähig und das östliche Baugebiet (Wohnpark Refrath) nicht versickerungsfähig ist.

Im östlichen Plangebiet wird das anfallende Regenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen in die RW-Kanalisation eingeleitet. Im östlichen Plangebiet kann das anfallende Wasser von den Dachflächen vor Ort versickert werden. Da das gesamte Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Refrath liegt, darf das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen jedoch im gesamten Plangebiet nicht versickert werden. Für den erforderlichen Regenwasserkanal weist der Bebauungsplan, soweit er nicht innerhalb der Verkehrsflächen liegt, im westlichen Planbereich Leitungsrechte aus. Aufgrund der Höhenverhältnisse wird zusätzlich ein Regenrückhaltebecken von 6 m Durchmesser unter dem südlichen Wendehammer erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr.100 und 100/1 bestehen bereits Baurechte, obwohl sich z.B. das Schulgrundstück heute als Grünfläche mit üppigem Baumbestand darstellt. Hierbei handelt es sich um den klassischen Fall für „Natur auf Zeit. Bei Änderungen von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Änderung neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In der Gegenüberstellung des alten und des neuen Planungsrechtes ist für die durch den Bebauungsplan Nr.6113 –Brandroster- überlagerten Bereiche kein zusätzlicher Eingriff zu erwarten. Vielmehr werden die Flächen aus ökologischer Sicht aufgewertet. Diese Aufwertung wurde in die Bilanzierung eingestellt.

Zu großen Teilen überplant der Bebauungsplan Nr.6113 –Brandroster- bestandsgebundene Bereiche. Nach §8a Abs.6 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind Bereiche, die gem. §34 BauGB bebaubar sind nicht als Eingriffsflächen zu werten. Soweit diese Flächen jedoch eine Ausgleichsfläche ausweisen, ist diese ebenfalls in die Bilanzierung eingeflossen.

Das eigentliche Eingriffsgebiet ist im Plan gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von 15904 m². Ausgleichspflichtig sind lediglich Eigentümer in diesem Planbereich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 3 Ausgleichsmaßnahmen. Ziel der Maßnahmen SPE 1–3 ist es, im Plangebiet zu erhaltende Gehölzbestände in ihrer ökologischen Funktion zu sichern, zu optimieren und durch ergänzende Anpflanzungen zu entwickeln.

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizites wurde eine externe Fläche östlich von 'Steinacker', Gemarkung Herkenrath, Flur 4 Nr. 3013 ausgewählt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Es handelt sich um eine Mähwiese im Anschluss an das Krebsbachtal. Das Ausgleichspotential der intensiv genutzten Wiese ist hoch. Die Fläche bietet gute Möglichkeiten zur Entwicklung einer Streuobstwiese im Anschluss an bestehende Obstbestände.

Alle Gutachten sind den Fraktionen in Kopie zugegangen. Die zuvor aufgeführten Belange werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster- behandelt.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6113 -Brandroster-

und zur Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr.100 und Nr.100/1 der Beschluss wird die öffentlichen Auslegung erforderlich. Diese wird jedoch wegen der Sommerferien voraussichtlich erst im September stattfinden.

Eine Planverkleinerung, textliche Festsetzungen sowie die Begründung gem §3 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan Nr.6113 –Brandroster- sind der Vorlage als Anlage 2 – 4 beigelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr.6113 -Brandroster-

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

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)

Im WA und WA1 sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Im WA 1 ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Unter- und im Erdgeschoss allein eine Kindertagesstätte zulässig (§1 Abs.7 Nr.1 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

g geschlossene Bauweise

b abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)
Zulässig sind Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bis zu einer Länge von maximal 30m.

Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstrepfen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden (§23 Abs.3 BauNVO).

Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §86 Abs.4 BauO NW)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Auf den privaten Grundstücken sind befestigte Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im WA mit abweichender Bauweise (b) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - SPE- (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Auf den im Plan mit SPE 1 – 3 gekennzeichneten Flächen ist zur Entwicklung einer Gehölzfläche der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und durch Neuanpflanzungen der beigefügten Pflanzliste zu ergänzen. Die Pflanzung ist entsprechend der Anlage der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB in der Stadt Bergisch Gladbach“ durchzuführen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Lr Leitungsrecht zugunsten der Stadt zur Sichstellung der Niederschlagswasserbeseitigung

Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis IV sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich
DIN 4109
Maßgeblicher
Außenlärmpegel
dB(A)
Wohnungen/
Aufenthaltsräume
Büroräume

Erf. R'w res. Der Außenbauteile in dB(A)

III

61 bis 65

35

30

IV

66 bis 70

40

35

Hinweis: Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen III bis IV befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Plan als Flächen- und Einzelfestsetzungen gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgängige sind durch Bäume und Sträucher der beigefügten Pflanzliste zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§86 Abs.4 BauO NW)

Traufhöhe

Im WA mit abweichender Bauweise (b) ist für Gebäude eine Traufhöhe bis max. 6,50 m zulässig.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert. Die Höhen der geplanten Verkehrsflächen sind dem Plan zu entnehmen.

Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung (siehe nachfolgende Skizze).

Dachform / Dachneigung

Im WA mit abweichender Bauweise (b) sind für Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 35