Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 190/2002	
		☒	Öffentlich
		☐	Nicht öffentlich
Beschlussvorlage			
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)	
Planungsausschuss		Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 1527 - Breslauer Straße -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan

Nr. 1527 – Breslauer Straße –

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

Sachdarstellung / Begründung

In der Sitzung des Planungsausschusses am 18.09.2001 wurde das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1527 – Breslauer Straße – vorgestellt. Der Planungsausschuss fasste den Beschluss, das Verfahren fortzusetzen.

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich weitgehend an dem als Ergebnis der Bürgerbeteiligung beschlossenen Vorentwurf. Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände. Die Flächengröße beträgt etwa 3 ha. Das Plangebiet umfasst in erster Linie die zz. als Gartenland genutzten Grundstückparzellen zwischen Breslauer Straße und Diepeschrather Wald. Zum Teil werden angrenzende Gartenflächen in die Planung mit einbezogen.

Städtebauliches Ziel der Planung ist eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Anlehnung an die bestehende Wohnsiedlung Eschenbroich, die trotz vieler Um- und Anbauten an den Häusern noch einen homogenen Charakter aufweist. Die Planung sieht eine maximal zweigeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern vor. Die bauliche Dichte ist der Umgebungsbebauung angepasst.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt aus der Siedlung Eschenbroich über die Königsberger Straße. Die Bebauung gruppiert sich entlang einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße, die an beiden Enden mit Wendeanlagen versehen ist. Es werden drei Bebauungsbereiche gebildet, die durch Grünflächen von einander getrennt werden. Durch diese „grünen Finger“ werden Siedlung und Landschaft stärker mit einander verzahnt. Fußwege verbinden die Siedlung Eschenbroich durch das neue Wohngebiet mit dem angrenzenden Wald. Die Neubausiedlung wird von der unmittelbaren Waldnähe bestimmt, was dem Standort einen besonders landschaftsbezogenen Charakter und eine hohe Lagegunst verleiht.

Im Februar 2002 wurde eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) für das Plangebiet erstellt. Sie enthält eine vertiefende FFH-Prüfung, da das Plangebiet mit einem Teilbereich im Süden innerhalb der 300 m-Pufferzone des FFH-Gebietes Thielenbruch liegt.

Wie Untersuchungen und Gutachten zum Naturschutzgebiet Thielenbruch belegen, sind die wertvollen Lebensräume dieses Bereiches auf stark grundwasserbeeinflusste Standortverhältnisse zurückzuführen. Zu untersuchen war folglich, ob und wie weit eine Bebauung des Plangebietes – Breslauer Straße – die Wasserverhältnisse im Naturschutzgebiet beeinflussen würde.

Eine erhebliche Veränderung der Grundwassersituation im südwestlich angrenzenden Bereich des FFH-Gebietes Thielenbruch ist infolge der geplanten Bebauung *nicht* zu erwarten:

- Der Abstand der südlichen Bebauung im Plangebiet zum FFH-Gebiet beträgt ca. 235 m. Der betroffene Teilbereich des Plangebietes im Abstandsbereich von 300 m hat demzufolge nur einen geringen Flächenanteil von ca. 8.000 m².
- Durch die lockere Einfamilienhausbebauung ist eine geringe Bebauungsdichte und ein großer Anteil an versickerungsfähigen Flächen gegeben. Im Plangebiet ist ein 100 %iger Ausgleich vorgesehen.
- Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (Ableitung über Mulden in den westlich des Plangebietes gelegenen Bachlauf) entspricht annähernd der bereits vorhandenen Drainageentwässerung der Kleingartenanlage.
- In erster Linie wird nach gutachterlichen Aussagen das Wasserdargebot im Naturschutzgebiet von den Karstquellen, also von Grundwässern aus weiten Bereichen der Bergisch Gladbach-Paffrather-Mulde, bestimmt. Der Aufnahme von Niederschlagswasser wird dagegen durch die

beschränkte Speicherkapazität der aufliegenden Decksande, wie sie auch im Plangebiet des Bebauungsplanes vorhanden sind (siehe Slach & Partner) weniger Bedeutung beigemessen.

- Die Grundwasserfließrichtung im Umfeld des NSG Thielenbruch wird entsprechend der Streichrichtung der Bergisch Gladbach-Paffrather-Kalkmulde von Nordwesten nach Südosten angenommen. Das aktuell vom Büro Slach & Partner im November 2001 erstellte Bodengutachten für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1527 – Breslauer Straße – stellt eine Ost-West gerichtete Grundwasserfließrichtung fest. Bei den angenommenen Grundwasserströmen würden das Grundwasser und das versickernde Niederschlagswasser aus dem Plangebiet das FFH-Gebiet nur in einem kleinen im Nordwesten liegenden Teilbereich berühren bzw. die ökologischen Verhältnisse dort beeinflussen.

Der Eingriff infolge der Neubebauung kann vollständig ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet. Auf externe Flächen muss nicht zurückgegriffen werden. Die Lage des Wohngebietes an der Grenze zwischen Siedlungsbereich und Landschaft bietet sich dafür an, im Übergang zum Wald Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. In Ergänzung der vorhandenen Gehölzreihe wird die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Die Festsetzung unterstützt den Biotopverbund von Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und hat als gliederndes und belebendes Element eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild. Im Bereich der beiden Grünzüge wird ebenfalls die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen vorgegeben. Die Bodenflächen, einschließlich der Retentionsmulden für das anfallende Regenwasser sind als extensive, ökologisch hochwertige Wiesenflächen anzulegen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Eine Ableitung über einen Regenwasserkanal ist ebenfalls nicht möglich, weil das Wasser gepumpt werden müsste, was unverhältnismäßig hohe Kosten bedeuten würde. Das Dachwasser sowie das Straßenwasser soll daher über Rinnen im Straßenraum in die im Plan vorgesehenen Grünzüge geleitet werden. Hier wird es in ausreichend dimensionierte flache Rasenmulden geführt (max. 40 cm Tiefe). Die Mulden dienen der Retention und weniger der Versickerung des Wassers. Der Überlauf führt in den ehemaligen Bachlauf westlich der Plangebietsgrenze. Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde beim Rhein.-Berg. Kreis und dem Staatlichen Umweltamt Köln abgestimmt.

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde im Februar 2002 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Danach führt der durch die Planung zu erwartende Mehrverkehr auf der Königsberger Straße an drei Gebäuden zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Die Verwaltung hält es nicht für erforderlich, den Bereich der Königsberger Straße zur Regelung des Schallschutzes in den Bebauungsplan einzubeziehen. Der erforderliche Schallschutz für die betreffenden Gebäude wird durch die übliche, nach Wärmeschutzverordnung geforderte Bauweise bereits erreicht.

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

Anlagen

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

Bebauungsplan Nr. 1527 - Breslauer Straße - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

- Die maximale Firsthöhe beträgt für eingeschossige Gebäude 8,00m, für zweigeschossige Gebäude 11,00m.
- Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.

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

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

1.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO NW sind und mehr als 30 cbm umbauten Raum umfassen, nicht zulässig.

1.5 Grünordnungsplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Die mit Textfestsetzung a) bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste A zu bepflanzen. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die mit Textfestsetzung b) bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der beigefügten Pflanzliste B zu bepflanzen. Die Bodenflächen, einschließlich der Regenwassermulden sind als extensive Wiesenflächen auszubilden. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Wandflächen

Außenwandflächen der Gebäude sind als Putzflächen auszubilden. Verkleidungen aus Holz, Ziegel, o.ä. sind bis zur Hälfte der Außenwandflächen zulässig.

Dächer

- Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel je Fassadenlänge pro Gebäude zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
- Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachsteine in braunen und schwarzen Farbtönen sowie Dachbegrünung zulässig.
- Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

3. KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände an. Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende statische Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen.

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

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

5. HINWEISE

- Die Regenwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über die öffentliche Regenrinne in den Straßenräumen, da laut Bodengutachten in diesem Gebiet keine Versickerung möglich ist.
- Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des künftigen Geltungsbereichs der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Köln- Höhenhaus.
- Die nachfolgenden **Pflanzlisten A und B sind Bestandteil des Textteiles:**

Pflanzliste A

Acer campestre	Feldahorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Heister 150/175 hoch,

- Solitärbäume , 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220 cm, Stammumfang 14-16 cm in 1,0 m Höhe

Pflanzliste B

Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Für die Pflanzung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Anpflanzen von Hochstämmen aus extra weitem Stand, 5 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 – 25 cm in 1,0 m Höhe

Köln, den 21.03.2002
H+B Stadtplanung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1527 - Breslauer Straße - (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 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise
 - 4.2.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen
 - 4.2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - 4.2.6 Verkehrsflächen, Erschließung
 - 4.2.7 Geh- und Fahrrecht
 - 4.2.8 Grünflächen
 - 4.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - 4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**
 - 4.4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise**
 - 4.4.1 Kennzeichnung
 - 4.4.2 Nachrichtliche Übernahme
 - 4.4.3 Hinweise
- 5. Umweltbericht gem. § 2a BauGB**
- 6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans**
 - 6.1 Natur und Landschaft / Eingriffsbewertung**
 - 6.2 Wasser / Hydrologie / FFH- Verträglichkeit**
 - 6.3 Lärm**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Umsetzung des Bebauungsplans**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Bei dem im westlichen Bereich der Ortslage Hand gelegenen, topographisch nur sehr schwach bewegten Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch Grabelandparzellen bestimmt wird. Die Parzellen sind eigentumsrechtlich verschiedenen Grundstücken in der sich östlich anschließenden Siedlung Eschenbroich zugeordnet und dienen der Eigenversorgung der Bewohner mit selbst angebautem Obst und Gemüse. Größtenteils haben die Eigentümer diese Eigenversorgung aufgegeben und die Flächen an Dritte zu Erholungszwecken verpachtet.

Nach Osten gehen die Grabelandflächen in tiefe Hausgärten der bestehenden Einfamilienhausbebauung an der Breslauer Straße über. Zur grundlegenden städtebaulichen Ordnung des Gesamtgebietes wurden diese sehr tiefen Grundstücke mit in die Planung einbezogen. Nach Westen schließen sich ausgedehnte Waldbereiche um die Naherholungsanlage Diepeschrather Wald an.

Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung einer Innenverdichtung des Siedlungsraumes. Das Bebauungsplanverfahren wird daher eingeleitet, um diese Leitvorstellung zu konkretisieren und eine städtebauliche Ordnung vorzugeben. Bei der Mehrzahl der Eigentümer besteht das Interesse, die Parzellen zu bebauen. Dabei werden insbesondere den nachfolgenden Generationen der Eigentümer ortsnahe Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.

Die in Frage stehenden Flächen sind derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Daher ist zur Verwirklichung der o.g. Zielsetzung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1527 - Breslauer Straße - ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der südlichen Grundstücksgrenze Breslauer Straße 10,
- im Osten durch eine neue Parzellengrenze parallel verlaufend zur Breslauer Straße 12 bis 28a, der westlichen Grundstücksgrenze der Königsberger Straße 13 sowie der westlichen Grundstücksgrenze der Breslauer Straße 30 bis 36,
- im Süden durch ein Birkenwäldchen sowie
- im Westen durch den in Nord- Süd- Richtung verlaufenden, ehemaligen Bachlauf parallel zur Ferngastrasse.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich derzeit als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung dargestellt. Nachrichtlich ist die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes übernommen worden, das den gesamten Bereich der Grabelandflächen umfasst.

Der FNP wird parallel mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert. Im FNP werden anstelle der Grünflächen Wohnbauflächen dargestellt. Eine Herausnahme des Bereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet hat die Höhere Landschaftsbehörde bereits in Aussicht gestellt.

4. Städtebauliche Konzeption

Oberziel der Planung ist es, eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in Anlehnung an die bestehende Wohnsiedlung Eschenbroich zu entwickeln, die sich heute noch als ein relativ homogenes Siedlungsgefüge darstellt.

Der städtebauliche Entwurf wird so ausgelegt, dass drei „Wohncluster“, gebildet aus einer abwechslungsreichen Mischung aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, entstehen. Jeder „Cluster“ gruppiert sich um einen kleinen Platz (Wendeanlage, Kinderspielplatz, Quartiersplatz), der als identitätsstiftender Mittelpunkt wirkt und als unverwechselbare Adresse in Erscheinung tritt. Nach dem städtebaulichen Konzept können ca. 17 freistehende Einfamilienhäuser und 20 Doppelhaushälften realisiert werden.

Die „Cluster“ werden durch Grünzüge gegliedert, die sich zur Landschaft öffnen und der gesamten Siedlung den Charakter einer Waldsiedlung verleihen.

Innerhalb der Grünzüge wird das im Gebiet anfallende Regenwasser in landschaftlich gestaltete, flache Rasenmulden geleitet, die in den vorhandenen ehemaligen Bachlauf münden. Das gesamte anfallende Regenwasser wird dadurch wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Am westlichen Übergang zur Landschaft werden die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich des ehemaligen Bachlaufs durch Neupflanzungen ergänzt und bilden so einen harmonischen Übergang zu den Waldbereichen.

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt ausschließlich über die Königsberger Straße. Diese Zufahrt mündet auf die in Nord-Süd-Richtung verlaufende innere Erschließungsstraße des Gebietes, die mit ihrer geschwungenen Form gut mit den Straßenräumen der Siedlung Eschenbroich harmoniert. Diese Verbindung wird durch die o.g. platzartigen Aufweitungen aufgelockert. Innerhalb der Grünzüge werden die vorhandenen Wegebezüge aufgenommen, so dass eine öffentlich zugängliche Querung des Gebietes zu den Naherholungsbereichen möglich bleibt und durch neue Wegeverbindungen sogar verbessert wird.

4.1 Allgemeine Planungsziele

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

- Entwicklung einer aufgelockerten, der umliegenden Struktur vergleichbaren Wohnbebauung mit Bauformen des Einfamilienhausbaues (nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- Erhalt und Entwicklung von Fußwegeverbindungen zur öffentlichen Querung des Planbereiches in Richtung Naherholungsgebiet Diepeschrather Wald
- Anordnung der Mehrzahl der Ausgleichsflächen auf den privaten Baugrundstücken unter Beachtung größtmöglicher Gestaltungsfreiheit für die späteren Bauherren
- Beachtung der Abstände zum angrenzenden Wald
- Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Situation
- Entwicklung eines Regenwasserkonzeptes gemäß den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen.

Die Festsetzung dient dazu, die im Planbereich vorhandenen, landschaftlich hochwertigen Wohnlagen am Ortsrand vor störenden Nutzungen, die übermäßig viel Verkehr induzieren würden, zu schützen. Der Sicherung der Wohnruhe kommt dabei große Bedeutung zu. Die ausgeschlossenen Nutzungen wären darüber hinaus der Entwicklung einer kleinteiligen und aufgelockerten Siedlungsstruktur abträglich.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Sie bleibt unter der Obergrenze von 0,4 (§ 17 BauNVO), um den aufgelockerten Charakter des Wohngebietes im Übergangsbereich zum Wald zu sichern. Die Festsetzungen sind auch notwendig, um die Annahmen zum Versiegelungsgrad in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung planerisch zu sichern. Demnach ist ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % (unter Beachtung des § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig, der auch mit dem aufgelockerten Charakter der umgebenden Siedlung Eschenbroich korrespondiert. Der städtebauliche Vorentwurf zeigt, dass die Werte eingehalten werden können und noch Spielräume für spätere bauliche Entwicklungen vorhanden sind. Dem Schutzgut Boden wird dadurch in hohem Maße Rechnung getragen.

Das geplante Wohngebiet zeichnet sich überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung aus, um einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft herzustellen und ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu sichern. Im nördlichen Teilbereich sind nur eingeschossige Gebäude zulässig, um diesem Gebiet einen besonderen landschaftlichen Bezug (Villenstruktur) zu geben. Zudem wird dieser Bereich von seiner städtebaulichen Dichte aufgelockert, um ein zu hohes Verkehrsaufkommen zu unterbinden, welches der Wohnruhe abträglich wäre.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude über die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird zusätzlich die maximale Firsthöhe festgesetzt, die auf die Zahl der Vollgeschosse bezogen ist. Zusätzlich wird bestimmt, wie diese Höhe zu berechnen ist. Die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist daher für die Einordnung in den Bebauungszusammenhang das geeignete Maß, das auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eindeutig und ohne größeren Aufwand nachgewiesen werden kann.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, durch Baugrenzen bestimmt. Zur Erhöhung der Gestaltungsfreiheit sind Überschreitungsmöglichkeiten in Form von textlichen Nebenbestimmungen eingeführt worden.

Durch die Festsetzungen zur Bauweise wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert. An den Siedlungsrändern sind überwiegend nur Einzelhäuser zulässig, um die Bebauung in das Landschaftsbild einzupassen. Entlang der Haupteerschließungsstraße des Plangebietes sind größtenteils nur Doppelhäuser zulässig, um diese Verbindung auch städtebaulich zu betonen. Die platzartigen Aufweitungen werden überwiegend durch Doppelhäuser bestimmt, um diese Räume städtebaulich markant zu fassen.

Im südlichen Drittel der Siedlung sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig. Hier wurde auf eine zu detailliertere Festsetzung der Bauweise verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht übermäßig einzuschränken.

4.2.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um den aufgelockerten und durchgrünten Siedlungscharakter mit kompakter Baustruktur zu sichern, sind Carports und Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-

che oder den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Bevorzugt sollen die Carports und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude, Garagen auch innerhalb der Gebäude angeordnet werden.

Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze und die textlich festgesetzten Nebenanlagen, die nicht störend wirken, zulässig. Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen, Böschungen u.ä. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

4.2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. zwei pro Gebäude (z.B. eine Haupt- und eine Einliegerwohnung) verfolgt – wie die Eingrenzung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser – das Ziel der Vermeidung einer zu hohen baulichen Dichte im Übergangsbereich zur Landschaft. Die Beschränkung dient zudem indirekt der Förderung des Eigenheimbaus für Familien.

Aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Neubaugebiets über eine Stichstraße wäre eine zu hohe bauliche Dichte (z.B. Geschosswohnungsbauten) der Wohnruhe abträglich und wird durch die Festsetzung unterbunden. Auch das innere Verkehrsnetz der Neubausiedlung mit seinen vorgegebenen Querschnittsbreiten und der Anzahl der Besucherparkplätze ist auf das städtebauliche Konzept bezogen und wäre bei einer unerwünschten Zunahme der Verkehrsmenge unterdimensioniert.

4.2.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Königsberger Straße, die in einer Breite von 6,50 m verlängert wird. Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden über eine in Nord- Süd- Richtung verlaufende Planstraße von ebenfalls 6,50 m Breite erschlossen. Diese Straße geht im nördlichen Bereich in eine Querschnittsbreite von 4,75 m über, die für die Zahl der darüber angebotenen Wohneinheiten ausreichend bemessen ist. Die Straße endet in einer Wendeanlagen, die mit einem Wenderadius von $r = 9$ m für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist.

Abseits dieser Hauptanbindung werden die Wohngebäude über platzartig aufgeweitete Erschließungsanlagen angebunden. Die Querschnittsbreiten dieser Anbindungen variieren situationsabhängig in einer Breite zwischen 3,50 m bis 6,50 m. Auch hier ist ein problemloses Befahren mit Müllfahrzeugen, o.ä. möglich.

Die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen die verkehrstechnischen Erfordernisse bei gleichzeitig geringst möglicher Inanspruchnahme von Grund und Boden.

4.2.7 Geh- und Fahrrecht

Durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Bergisch Gladbach und den Anliegern im südlichen Plangeltungsbereich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung der angrenzenden Ausgleichsflächen und die mögliche Erschließung einer verbleibenden Gabelandparzelle geschaffen.

Die Ausgleichsflächen tragen zwar privaten Charakter, jedoch wird die Stadt Bergisch Gladbach - über die entsprechende Satzung refinanziert - die Ausgleichsflächen auf einheitliche Art und Weise herstellen. Zu diesem Zwecke kann es notwendig werden, dass zur Erschließung der Ausgleichsflächen während der Bauphase und der Zeit der Anwuchspflege eine Zuwegung ermöglicht wird. Die Gabelandparzelle wird entweder beibehalten oder dem angrenzenden Wohngrundstück zugeordnet. Näheres wird in der Umlegung festgelegt.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung als Geh- und Fahrrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden. Entweder wird das Nutzungsrecht im Rahmen der Umlegung auf die Zeit der Anwuchspflege befristet und danach aufgehoben, so dass die Anlieger dann auf die Flächen Zugriff haben oder es bleibt erhalten, um die verbleibende Grabelandparzelle zu erschließen.

4.2.8 Grünflächen

Im östlichen Bereich der beiden Grünzüge, im westlichen Übergangsbereich zum Wald und im südlichen Teil des Plangebiets werden private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung sichert diese Grünverbindungen und vermeidet bauliche Nutzungen im Sinne von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit dem Grünkonzept nicht vereinbar sind. Die Flächen werden im Rahmen der Umlegung den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

Die westlichen Teilflächen innerhalb der beiden Grünzüge werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen wird das anfallende Regenwasser in Mulden gesammelt und gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Die Pflege dieser Anlagen obliegt der öffentlichen Hand, was die Festsetzung als öffentliche Fläche begründet.

Zur städtebaulichen Auflockerung der Siedlung werden im Bereich der einzelnen Wohnquartiere ergänzende öffentliche Grünflächen (z.B. Kinderspielplatz) festgesetzt.

4.2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Im westlichen Übergangsbereich der Neubausiedlung zum Wald wird in Ergänzung der vorhandenen Gehölzbestände die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen festgesetzt (Textfestsetzung a)). Die Festsetzung dient dazu, die genannten Gehölzbestände in ihrer ökologischen Funktion zu sichern, zu optimieren und durch ergänzende Anpflanzungen zu entwickeln. Die Festsetzung unterstützt damit auch den Biotopverbund von Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und hat als gliederndes und belebendes Element eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild. Um den Biototyp, wie er in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingeflossen ist, sicherzustellen, werden zur Bepflanzung Hinweise in Form einer Pflanzliste A gegeben.

Im Bereich der beiden Grünzüge wird ebenfalls die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen vorgegeben. Die Bodenflächen, einschließlich der Retentionsmulden für das anfallende Regenwasser sind als extensive, ökologisch hochwertige Wiesenflächen anzulegen (Textfestsetzung b)). Die Festsetzung dient damit ebenfalls dem Biotopverbund von Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Auch hier werden ergänzende Hinweise in Form einer Pflanzliste B getroffen, um den Biototyp aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu sichern.

Alle festgesetzten Ausgleichsflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, womit ein Mindestmaß an Unterhalt festgelegt wird.

Die Pflanzlisten sind Teil der Festsetzung. Der Hinweis dient dazu, näher zu bestimmen, was standortgerechte Gehölze sind und welche Pflanzqualitäten zu berücksichtigen sind, um die Ziele des Grünkonzeptes zu erreichen und einen günstigen Wuchs der Pflanzen zu gewährleisten.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONW. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung störend wirken. Sie gewährleisten zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume. Darüber hinaus ist geplant, eine Neubausiedlung zu entwickeln, die die Hauptgestaltungsmerkmale der Gebäude der angrenzenden, weitestgehend noch geschlossen wirkenden Siedlung Eschenbroich aufgreift. Damit wird erreicht, dass sich die Neubausiedlung harmonisch in den Siedlungszusammenhang einfügt und nicht als Fremdkörper wirkt.

Wandflächen

Die Siedlung Eschenbroich zeichnet sich noch durch eine relativ einheitliche Gestaltung der Fassaden als Putzflächen aus. Zur gestalterischen Auflockerung der Fassaden wurden in einem untergeordneten Anteil auch andere Materialien verwendet. Diese gestalterische Handschrift wird mit der vorliegenden Festsetzung aufgegriffen. Die Art der Wandverkleidungen kann dabei frei gewählt werden, da eine Vorgabe die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde. Die benannten Materialien Holz oder Ziegel werden allerdings bevorzugt.

Dächer

Die Länge der Gauben wird festgesetzt, um einerseits die Dachlandschaft abwechslungsreich zu gliedern und andererseits die harmonische Proportionierung der Dächer zu regeln und gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Diesem Ziel dient auch die Regelung, dass Dachaufbauten und -einschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind.

Um gestalterische Beeinträchtigungen auszuschließen und bei der Wahl der Dacheindeckungsmaterialien regionaltypische Gestaltungen zu fördern, sind nur Eindeckungen mit braunen und schwarzen Dachsteinen zulässig. Zur günstigen Beeinflussung der Mikroklimas und zur Unterstreichung des besonderen landschaftlichen Bezuges der Siedlung sind auch Dachbegrünungen zulässig.

Die Firststellung wird innerhalb des Bebauungszusammenhanges gemäß der gewünschten Baustruktur geregelt. Sie ist auf den Gesamtzusammenhang der Bebauung gerichtet und lässt so einerseits eine größere Variationsbreite der einzelnen Gebäudeformen zu, andererseits enthält sie die nötige Mindestvorgabe bezüglich der Einfügung in die Umgebung. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden sind von der Festsetzung ausgenommen, da dies die Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken würde.

4.4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise

4.4.1 Kennzeichnung

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros slach & partner aus Wipperfürth weist nach, dass im Plangebiet hohe Grundwasserstände anzutreffen sind.

Auf diesen Umstand ist im Rahmen der Gebäudeplanung zu reagieren. Die Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind daher entsprechend auszubilden (z.B. wasserdichte Keller, weiße oder schwarze Wanne). Zusätzlich sind ebenfalls wegen der hohen Grundwasserstände, statische Maßnahmen zu ergreifen, um die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Die Wahl der geeigneten Verfahren wird dabei der Hochbauplanung überlassen.

Die Stadt Bergisch Gladbach kommt durch die Kennzeichnung ihrer Verpflichtung zum Hinweis auf diese besonderen Umstände im Plangebiet nach, auf die im Rahmen der Gebäudeplanung vom Architekten reagiert werden muss.

4.4.2 Nachrichtliche Übernahme

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach in der geltenden Fassung ist zu beachten. Der Wegfall von Einzelbäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, ist auszugleichen.

4.4.3 Hinweise

Das Regenwasserkonzept wird im Kapitel 7 beschrieben, worauf hiermit verwiesen wird.

Das Plangebiet liegt im künftigen Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur Wasserschutzzone III b des Wasserwerkes Köln- Höhenhaus. Sobald diese Verordnung rechtsgültig ist, ist sie zu beachten.

Die Pflanzlisten sind Teil der Festsetzungen. Daher wird auf Kapitel 4.2.9 verwiesen.

5. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

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

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

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans

Es wurde eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) vorgenommen, deren Ergebnisse im Folgenden auszugsweise wieder gegeben werden. Bzgl. Detailfragen wird daher auf die UVU selbst verwiesen.

6.1 Natur und Landschaft / Eingriffsbewertung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1527 – Breslauer Straße – stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist es aufgrund § I a BauGB erforderlich, den Umfang und die Schwere des Eingriffs zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Die Bewertung des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs erfolgt in der UVU numerisch auf der Basis der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Hierbei wird der Ausgangszustand des Eingriffsbereiches über den ökologischen Flächenwert der Biotoptypen bestimmt. Die ökologische Wertigkeit der einzelnen Biotoptypen ist aus der unter Ziff. 4.5 erarbeiteten Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen abzuleiten.

Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe sind so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Grundsätzlich

sollte ein räumlich-funktionaler Ausgleich stattfinden, das heißt es sollte vorrangig im Plangebiet und entsprechend der beeinträchtigten Biotoptypen ausgeglichen werden. Innerhalb des Plangebietes bieten sich hier Flächen an, die direkt an den westlich vorhandenen Gehölzstreifen grenzen. Hier soll der Gehölzstreifen auf der im Bebauungsplan entsprechend dargestellten Fläche in der Breite von 2 m – 15 m erweitert werden. Die Gehölzflächen werden im Bebauungsplan als private Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB) im Zusammenhang mit „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 (1) Nr.20 BauGB) festgesetzt.

Als Grünanlage zur Unterteilung der Wohnbebauung („Grüne Finger“) gestaltete Flächen werden als öffentliche Grünflächen in Verbindung mit „Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Zusätzlich fließen für den Abfluss von Regenwasser festgesetzte Flächen und geplante Gartenflächen in den Ausgleich mit ein. Die Ausgleichsflächen werden gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ bewertet.

Im Vergleich zum Ausgangszustand wird der Eingriff durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen. Ein Rückgriff auf externe Maßnahmen ist nicht erforderlich.

6.2 Wasser / Hydrologie / FFH- Verträglichkeit

Im Rahmen der UVU galt es auch die Frage zu klären, inwieweit die Planung des Wohngebietes Einfluss auf das FFH- Gebiet Thielenbruch hat. Die UVU kommt zu nachfolgendem Ergebnis, das auszugsweise in die Begründung übernommen wurde:

Durch die geplante Bebauung ist eine erhebliche Veränderung der Grundwassersituation im südwestlich angrenzenden Bereich des FFH-Gebietes Thielenbruch nicht zu erwarten:

Abstand zum FFH-Gebiet

Der Abstand der südlichen Plangebietsgrenze zum FFH-Gebiet beträgt ca. 200 m. Die geplante Bebauung hat einen Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze von ca. 35 m (Breite von 2 Kleingartenparzellen), so dass insgesamt ein Abstand von ca. 235 m eingehalten wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes kann gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 26.04.2000 durch bauliche Anlagen, die innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m liegen, hervorgerufen werden. Der betroffene Teilbereich des Plangebietes im Abstandsbereich von 300 m hat demzufolge nur einen geringen Flächenanteil von ca. 8.000 m².

Vorhandene Drainage

Die Grundwasserverhältnisse werden im Plangebiet zur Zeit durch die Drainage der Kleingartenanlage beeinflusst. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Drainagerohre in einen ehemaligen Bachlauf außerhalb des Plangebietes geleitet, so dass im Plangebiet keine natürlichen Grundwasserstände mehr gegeben sind.

Geplante lockere Bebauung

Durch die lockere Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) mit überwiegend großen Gärten und der Anlage von Grün- und Ausgleichsflächen ist eine geringe Bebauungsdichte und ein großer Anteil an versickerungsfähigen Flächen gegeben. Im Plangebiet ist ein 100 %iger Ausgleich vorgesehen.

Geplantes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept

Das anfallende Niederschlagswasser von der Straße und den Dächern soll über ein Rinnensystem in verschiedene Mulden geführt werden. Die weitere Ableitung erfolgt den gedrosselt von den Mulden in den westlich außerhalb des Plangebietes gelegenen ehemaligen Bachlauf. Dieses Entwässerungskonzept entspricht annähernd der bereits vorhandenen Drainageentwässerung der Kleingartenanlage. Es ist demnach keine wesentliche Veränderung durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Wasserdargebot aus den Karstquellen in der Katharinenkammer

In erster Linie wird nach gutachterlichen Aussagen das Wasserdargebot im Naturschutzgebiet von den Karstquellen, also von Grundwässern aus weiten Bereichen der Bergisch Gladbach-Paffrather-Mulde, bestimmt. Der Aufnahme von Niederschlagswasser wird dagegen durch die beschränkte Speicherkapazität der aufliegenden Decksande, wie sie auch im Plangebiet des Bebauungsplanes vorhanden sind (siehe Slach & Partner) weniger Bedeutung beigemessen als dem ständigen Angebot über die Karstquellen. Insofern würden die ökologischen Verhältnisse im NSG mehr von kontinuierlich anfallendem Karstwasser aus dem Grundwasserspeicher der Paffrather Kalkmulde, als von örtlichem Regenwasser reguliert.

Grundwasserfließrichtung

Die Grundwasserfließrichtung im Umfeld des NSG Thielenbruch wird entsprechend der Streichrichtung der Bergisch Gladbach-Paffrather-Kalkmulde von Nordwesten nach Südosten angenommen. Das aktuell vom Büro Slach & Partner im November 2001 erstellte Bodengutachten für das Plangebiet des in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 1527 – Breslauer Straße – stellt eine Ost-West gerichtete Grundwasserfließrichtung fest. Bei den angenommenen Grundwasserströmen würde das versickernde Niederschlagswasser aus dem Plangebiet das FFH-Gebiet nur in einem kleinen im Nordwesten liegenden Teilbereich berühren bzw. die ökologischen Verhältnisse dort beeinflussen.

6.3 Lärm

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde im Februar 2002 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Danach werden an den Fassaden der Wohngebäude sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Bereich der Bebauung an der Königsberger Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für All-gemeine Wohngebiete (59 bzw. 49 dB(A)) weder tags noch nachts überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auf Grund des durch die Planung zu erwartenden Mehrverkehrs auf der Königsberger Straße kommt es an drei Gebäuden, an denen eine wesentliche Erhöhung der Beurteilungspegel im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten ist, zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005: Königsberger Straße 8 und 14 nachts um ca. 1 dB(A), Königsberger Straße Nr. 13 um ca. 1 dB(A) tags und um ca. 3 dB(A) nachts.

Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegeln“ verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgelegt. Für die genannten drei Gebäude, die mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel (tags) von bis zu 60 dB(A) gemäß DIN 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen wären, wird die erforderliche Luftschalldämmung bereits durch Einhaltung der Wärmeschutzverordnung gewährleistet, so dass hier keine Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen wären. Die Einbeziehung des Bereichs Königsberger Straße in den Bebauungsplan zur Regelung des Schallschutzes ist daher nicht erforderlich.

Die Untersuchung des Gewerbelärms zum südlich gelegenen Bauhof eines Bauunternehmers war aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Plangebiet nicht notwendig.

7. Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Königsberger Straße sowie den nördlichen Fußweg zwischen Plangebiet und Breslauer Straße an die städtische Kanalisation angeschlossen. Aufgrund der vorgegebenen Höhenverhältnisse muss das Schmutzwasser gepumpt werden.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetzes (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. ortsnahe Einleitung in ein Gewässer), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Das Ingenieurbüro slach & partner aus Wipperfürth hat eine gutachterliche Untersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet durchgeführt. Eine Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Eine Ableitung über einen Regenwasserkanal ist ebenfalls nicht möglich, weil auch das Regenwasser gepumpt werden müsste, was unverhältnismäßig hohe Kosten bedeuten würde. Das Wasser von den Privatgrundstücken sowie das Wasser von den öffentlichen Flächen wird daher über Rinnen im Straßenraum in die im Plan vorgesehenen Grünzüge geleitet. Hier wird es in ausreichend dimensionierte flache Rasenmulden geführt (max. 40 cm Tiefe). Die Mulden dienen überwiegend der Retention und aufgrund der hohen Grundwasserstände weniger der Versickerung des Wassers. Der Überlauf der Mulden führt in den ehemaligen Bachlauf westlich der Plangebietsgrenze und wird so ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Staatlichen Umweltamt Köln bereits abgestimmt.

8. Umsetzung des Bebauungsplans

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

Danach werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Medien der technischen Infrastruktur hergestellt. Parallel werden die privaten Grünflächen, die dem Ausgleich dienen, auf Grundlage der entsprechenden Satzung der Stadt Bergisch Gladbach auf einheitliche Art und Weise angepflanzt.

Die Refinanzierung der Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgt über Erschließungsbeiträge gemäß § 127ff BauGB. Die Kosten für die Herstellung der privaten Grünflächen werden über die entsprechende Satzung der Stadt Bergisch Gladbach erhoben. Die Kosten zulasten der Stadt Bergisch Gladbach (10%iger Anteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB) werden über den städtischen Haushalt beglichen.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 04.04.2002
In Vertretung

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Finanzielle Auswirkungen:

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