

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 334/2003
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	26.06.2003	Beratung
Rat	17.07.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße - 1. Änderung
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

- I.** Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Einwender

T 1 Landesbetrieb Straßenbau NRW wird entsprochen,

T 2 RWE Net AG wird teilweise entsprochen,

T 3 Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst wird entsprochen,

T 4 Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege wird entsprochen,

T 5 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen.

- II.** Der Bebauungsplan

Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung

wird gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung hat entsprechend dem Beschluss des Planungsausschusses vom 29.01.2003 in der Zeit vom 06.03.2003 bis 06.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 Satz 2 BauGB gleichzeitig beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 26. Februar 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die eingegangenen Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

T 1 Landesbetrieb Straßenbau NRW, mit Schreiben vom 17. 03.2003

Kurzfassung:

- Vom Landesbetrieb Straßenbau NRW werden für die vom Verkehr der Landesstraße ausgelösten Immissionen keine Schutzmaßnahmen vorgesehen werden können.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

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

Öffentlicher Straßenverkehr

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

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

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

Schallschutzmaßnahmen

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

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

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

T 2 RWE Net AG , mit Schreiben vom 17. 03.2003

Kurzfassung

- Forderung einer Übernahme des Leitungsverlaufes der 110-kV-Hochspannungsfreileitung, der Maststandorte und Schutzstreifengrenzen in den Bebauungsplan
- In einem Bereich von 18,50 m beiderseits der Leitungsmittellinie dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 7 m erreichen.
- In einem Bereich von 18,50 m - 30 m beiderseits der Leitungsmittellinie dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 15 m erreichen.
- In einem Bereich von 30 m - 40 m beiderseits der Leitungsmittellinie dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 25 m erreichen.
- Um den Mast 45 muss eine Fläche von 15 m und eine Zufahrt in einer Breite von 5 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.
- Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch evtl. Baumbruch die Hochspannungsleitung beschädigt wird. - Bitte um Anpflanzung von Gehölzen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.
- Ggf. Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer
- Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Ein von Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen von 2 x 18,50 m ist bereits im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und wird im zu beschließenden Bebauungsplan übernommen. Die vorgetragenen Anregungen sind bereits im Grundbuch über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für ein Recht zur Errichtung und Unterhaltung einer elektrischen Leitung für die RWE Energie AG sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für ein Hochspannungsfreileitungsrecht, eine Bebauungsbeschränkung und eine Bepflanzungsbeschränkung für die RWE Energie AG eingetragen. Eine weitere Sicherung im Bebauungsplan wird nicht für notwendig erachtet.

T 3 Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung, mit Schreiben vom 01.10.2002 und 14.01.2003

Kurzfassung

- Es besteht der Verdacht auf Kampfmittelfunde.
- Anregung einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan aufnehmen
- Bei Baumaßnahmen sollen sich die Eigentümer vor Baubeginn mit der Bezirksregierung in Verbindung setzen.

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Eine Garantie der Freiheit des Plangebietes von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden. Die Eigentümer wurden schriftlich darüber informiert, dass sie sich vor einem Baubeginn mit der Bezirksregierung in Verbindung setzen sollen. Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis als redaktionelle Ergänzung angebracht.

T 4 Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 31. 03.2003

Kurzfassung

- Es liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vor.
- Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis in den Satzungstext aufzunehmen

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Ein entsprechender Hinweis wurde als redaktionelle Ergänzung im Anschluss an die Textlichen Festsetzungen aufgenommen

T 5 Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, Abt. Planung und Landschaftsschutz, mit Schreiben vom 02.04.2003

Kurzfassung

Untere Landschaftsbehörde

- Bedenken bestehen gegen den vorgelegten Änderungsentwurf nicht.
- Hinweis auf den geringen Waldabstand der bestehenden und geplanten Bebauung (Verkehrssicherheit); Anregung zum Schutz des Waldabstandes die Eintragung einer Grunddienstbarkeit vorzusehen, mit der sich die Grundeigentümer binden, die Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Waldbestände hinzunehmen
- Das Plangebiet liegt ca. 500 m östlich des Altlastenstandortes Zinkhütte.
- Anregung, die Erhaltung der im Nordwesten des Plangebietes, im Bereich der für bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche stehende, ortsbildprägende Kastanie festzusetzen und Maßnahmen zu ihrer Sicherung während der Baumaßnahme aufzunehmen.

Aus Sicht der Wasser-, Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

- Keine Bedenken
- Erkenntnisse zu stofflichen Belastungen des Bodens sind denkbar.

Aus Sicht des Artenschutzes

keine Bedenken

Stellungnahme der Bürgermeisterin

Wald

Zur nachhaltigen Sicherung, Entwicklung und Ergänzung des baumbestandenen 'Zwischenbereiches' und zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme der Grünverbindung Saaler Mühle / Hardt wird durch den Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung die 'Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen' in die Festsetzung 'Wald' umgewandelt. Die Stadt als Eigentümerin hat die Bewirtschaftung der Fläche der Forstbetriebsgemeinschaft übertragen, die sich als zertifizierter Betrieb an den Richtlinien der naturnahen Waldbewirtschaftung orientiert.

Hinsichtlich der Forderung auf Einhaltung eines 25 - 35 m Waldabstandes ist festzustellen, dass es sich hierbei um einen Richtwert handelt, der nach bestimmten Kriterien variabel von der Behörde ausgelegt werden kann. Bei dem an den Wald angrenzenden Gebäude handelt es sich um ein Bestandsgebäude, welches gesichert werden soll. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche angrenzend an den 'Wald' wird ein Abstand von 10 m zum Wald sowie ein sanfter Übergang zwischen dem 'Siedlungsbereich' und dem 'Wald' gewährleistet. Weiterhin werden die ökologischen Vegetationsflächen und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gesichert.

Auf eine Zurücknahme des Waldbestandes wird verzichtet, da hierdurch der Altbaumbestand zwischen der Bensberger Straße und der Freileitungstrasse weiter geschmälert und in seiner ökologischen Wertigkeit gemindert werden würde.

Eine Sicherung der Verkehrssicherungspflicht über eine Grunddienstbarkeit wird als bedenklich angesehen, da der Grundstücksbesitzer nicht durch eine privat-rechtliche Bindung von seiner Verkehrssicherungspflicht entbunden werden kann.

Erhaltung der Kastanie

Die Baumschutzsatzung schützt den vorhandenen Baumbestand außerhalb des 'Waldes'.

Die im Norden des Plangebietes stehende, ortsbildprägende Rosskastanie wurde als 'zu erhalten' festgesetzt.

Altlasten

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

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

Nach Aussagen des Gutachtens sowie aus fachlicher Beurteilung ist eine Nutzung der Fläche als 'Mischgebiet' grundsätzlich möglich. Aus Vorsorgegründen ist jedoch bei sensiblen Nutzungen, insbesondere Nutzgärten und Kinderspielflächen, sicherzustellen, dass ein Kontakt mit möglicherweise belasteten Bodenmaterialien soweit als möglich vermieden wird.

Insofern wurden entsprechende Hinweise im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, um Gefährdungen im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen auszuschließen. Aufgrund der dargestellten Problematik sind die Bodenbelastungen als 'erheblich' im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB anzusehen und das Plangebiet zu kennzeichnen. Entsprechende Auflagen werden in den Baugenehmigungsverfahren in die jeweiligen Bauscheine aufgenommen.

Die Ergänzungen / Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind in der Anlage gekennzeichnet.

Zu II

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung als Satzung zu beschließen.

Anlagen

- Verfahrensdaten
- Übersichtsplan
- Verkleinerung des Rechtsplans Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung

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

1.1 WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 MI – ‚Mischgebiet‘ (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

2.1 In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

2.2 In dem 'Mischgebiet' sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

3. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Für die im Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche III bis VI sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R' _w , res der Außenbau- teile in dB	Büroräume erforderlich R' _w , res der Außen- bauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis:

Für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zonen IV bis VI befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen. Zusätzlich ist für Gebäude, die in den Lärmpegelbereichen IV und höher liegen, baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 Kap. 5 bzw. auch gem. VDI 2719 (Schallschutzfenster) erforderlich.

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

Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachform

Im 'Mischgebiet' **MI** und im 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA** sind für Hauptgebäude bzw. Hauptdachflächen ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.

4.2.1 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten / Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

2. Altlasten

In dem als 'Mischgebiet' ausgewiesenen nördlichen Bebauungsplanbereich ist mit einer oberflächennahen Schwermetallbelastung, insbesondere an Cadmium zu rechnen.

- Außenbereiche von Wohngrundstücken sind nach Abschluss der Baumaßnahmen so zu gestalten, dass ein Kontakt zu möglichen belasteten Bodenmaterialien weitestgehend ausgeschlossen ist. Dies ist durch eine intensive Raseneinsaat oder eine dichte Bepflanzung zu erreichen.
- Bei einer gartenbaulichen Nutzung ist auf den Anbau stark Schwermetall anreichernder Nutzpflanzen (z.B. Sellerie, Spinat, Kopf- und Pflücksalat, Endivie, Petersilie, Grünkohl) zu verzichten. Alternativ ist für einen Anbau von Nutzpflanzen ein Bodenaustausch oder -auftrag (z.B. auch Hochbeete) von mind. 0,50 m Mächtigkeit mit nachweislich schadstofffreiem Kulturbodenmaterial vorzunehmen. Der Nachweis der Schadstofffreiheit ist der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/ Umweltschutz - *vor dem Einbau* unaufgefordert einzureichen.

- Anfallende überschüssige Aushub- / Abraummaterialien sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorrangig zu verwerten und / oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Nachweise zur Verwertung / Entsorgung sind dem Rheinisch Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen.

3. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

5. Zeichnerische Darstellung

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

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 5121 - Berzeliusstraße -, 1. Änderung
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

GLIEDERUNG

- 1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzungen**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**
- 4. Städtebauliche Konzeption**
 - 4.1 Allgemeine Planungsziele**
 - 4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
 - 4.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 4.2.5 Verkehrsflächen
 - 4.2.6 Grünflächen
 - 4.2.7 Wald
 - 4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW**
- 5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Belange von Natur und Landschaft**
 - 5.2 Lärmimmissionen**
 - 5.3 Altlasten**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Umsetzung des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Kosten**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Planungshistorie / Planungsanlass

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

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

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

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

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

2. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

Gebietsentwicklungsplan

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

Flächennutzungsplan

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

Die Fläche unterliegt der Landschaftsschutzverordnung.

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

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

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

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemeine Planungsziele

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

- Arrondierung des Ortsteiles Heidkamp und planungsrechtliche Sicherung der Gebäude bis einschließlich dem Gebäude Bensberger Straße Nr. 274.
- Sicherung des baumbestandenen 'Zwischenbereiches' als regionalen Grünzug bzw. Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme der Grünverbindung Saaler Mühle / Hardt durch die Festsetzung 'Wald'. Sie ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen jenseits der Bensberger Straße und dem Lückrather Weg zu sehen.
- Herausnahme der Darstellung 'Bolzplatz' aus dem Bebauungsplan zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen des baumbestandenen 'Zwischenbereiches'.

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

In dem festgesetzten 'Wohn-' und 'Mischgebiet' erfolgt der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben vor allem aus städtebaulichen Gründen. Großmaßstäbliche, eingeschossige Flächenbebauungen, wie sie die o. g. Nutzungen erfordern, würden die städtebaulich beabsichtigte Bebau-

ungsstruktur bzw. das wünschenswerte Erscheinungsbild (mehrgeschossige, Raum bildende, straßenbegleitende Bebauung) negativ beeinträchtigen.

Da Vergnügungsstätten wegen ihrer Zweckbestimmung und Eigenart auf die Kerngebietsbereiche des Stadtzentrums bzw. der Stadtteilzentren beschränkt werden und dort allgemein zulässig sind, werden diesbezügliche Nutzungen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Bebauungs- und Nutzungsstruktur, sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erscheint der Ausschluss der o.g. Nutzungen gerechtfertigt, ohne den Mischgebietscharakter zu gefährden.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.

Durch die ausgewiesenen Baugrenzen werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer Geschoszahl eindeutig bestimmt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze für 'Mischgebiete' gemäß § 17 BauNVO gewählt.

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

4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im 'Mischgebiet' sowie im 'Allgemeinen Wohngebiet' ist die überbaubare Fläche so bemessen, dass die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der

seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze errichtet werden können. Diese Festsetzung beinhaltet die Zielsetzung, die Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der verbleibenden Freiflächen zu gewährleisten.

4.2.5 Verkehrsflächen

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

4.2.6 Grünflächen

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

4.2.7 Waldflächen

Zur nachhaltigen Sicherung, Entwicklung und Ergänzung des baumbestandenen 'Zwischenbereiches' und zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme der Grünverbindung Saaler Mühle / Hardt wird die 'Parkartigen Grünanlage mit integrierten Waldflächen' in die Darstellung 'Wald' umgewandelt. Gleichzeitig erfolgt zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen die Herausnahme der Darstellung 'Bolzplatz'.

Die Stadt als Eigentümerin hat die Bewirtschaftung der Fläche der Forstbetriebsgemeinschaft übertragen, die sich als zertifizierter Betrieb an den Richtlinien der naturnahen Waldbewirtschaftung orientiert. Quellbereiche und Quellarme sind zu erhalten und - insbesondere die Krautschicht - ist zu entwickeln.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche angrenzend an den Wald wird die Sicherung ökologischer Vegetationsflächen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Schaffung eines sanften Übergangs zwischen dem 'Siedlungsbereich' und dem 'Wald' gewährleistet.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Gestaltung baulicher Anlagen

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

Dachform / Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Wohngebiete das geneigte Dach fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung durch Satteldächer geprägt wird. Die gestalterischen Beschränkungen der Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden damit begründet, dass die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluss des Gebäudes zu gestalten sind.

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

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Belange von Natur und Landschaft

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

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes ist als schützenswertes Biotop kartiert. Wertgebend ist der alte und gut strukturierte Waldbereich mit seinen Quellbereichen und Quellarmen, insbesondere westlich des Lückerather Weges. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in den Teilbereichen Wasser, Boden, Klima und Landschaftsbild für den Bereich 'parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen' nicht erkennbar.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im Bereich der Bensberger Straße Nr. 274 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der derzeitige landschaftliche Wert des geplanten Mischgebietes ist gering einzustufen.

Zur nachhaltigen Sicherung, Entwicklung und Ergänzung des baumbestandenen 'Zwischenbereiches' und zur Vermeidung weiterer Inanspruchnahme der Grünverbindung Saaler Mühle / Hardt wird die 'Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen' in die Darstellung 'Wald' umgewandelt. Gleichzeitig erfolgt zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen die Herausnahme der Darstellung 'Bolzplatz'.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche angrenzend an den Wald wird die Sicherung ökologisch Vegetationsflächen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Schaffung eines sanften Übergangs zwischen dem 'Siedlungsbereich' und dem 'Wald' gewährleistet.

Die Baumschutzsatzung schützt den vorhandenen Baumbestand außerhalb des 'Waldes'. Die im Norden des Plangebietes stehende, ortsbildprägende Rosskastanie wurde als 'zu erhalten' festgesetzt.

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

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

5.2 Lärmimmissionen

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

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

Im Plangebiet sind Immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr und Gewerbe zu untersuchen.

Öffentlicher Straßenverkehr

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

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

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

Gewerbebetriebe

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

Schallschutzmaßnahmen

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

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung eines Lärmschutzschirms, Reduzierung des Verkehrsaufkommens um weit über 50 %) zum Schutz sowohl der Außenbereiche als auch der Gebäude entlang der Bensberger Straße und der Berzeliusstraße sind auf Grund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar und aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht. Klare Anforderungen an den passiven Lärmschutz enthält die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Darin werden zu erwartende 'maßgebliche Außenlärmpegel' verschiedene Lärmpegelbereiche zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

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

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

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

In den Lärmpegelbereichen III bis VI ist baulicher Schallschutz erforderlich, hingegen im Lärmpegelbereich II und darunter die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits zu einem ausreichenden Schallschutz führt. Gleichzeitig werden ruhebedürftige Räume, wie z.B. Schlafräume und Kinderzimmer nur in lärmabgewandten Gebäudeteilen bzw. mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen empfohlen. Aktive Lärmschutzvorrichtungen, wie Lärmschutzwälle, werden als nicht realisierbar angesehen und sind stadtgestalterisch innerhalb der Ortsteile nicht erwünscht.

5.3 Altlasten

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

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

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

6. Ver- und Entsorgung

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

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

Mittig durch das Bebauungsplangebiet verläuft eine oberirdische Hochspannungstrasse, für die bei-

derseits ein 18,5 m breiter Schutzstreifen zu beachten ist. Diese Schutzstreifen befindet sich in der ausgewiesenen 'Waldfläche'. Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen.

7. Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Kosten

Für die Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, 11.06.2003

S. Schmickler
Stadtbaurat

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