

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Federführender Fachbereich</b><br><b>Planung</b> | <b>Drucksachen-Nr.</b><br><b>594/2005</b> |  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/>       | <b>Öffentlich</b>                                  |
|   | <input type="checkbox"/>                  | <b>Nichtöffentlich</b>                             |
| <b>Beschlussvorlage</b>                             |   |  |
| <b>Beratungsfolge</b> ▼                             | <b>Sitzungsdatum</b>                      | <b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung) |
| <b>Planungsausschuss</b>                            | <b>11.01.2006</b>                         | <b>Entscheidung</b>                                |

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung**  
**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur Offenlage**

**Beschlussvorschlag:**

@->

**I.** Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

**Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung**

auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen.

**II.** Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

**Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Katterbach und wird begrenzt durch Wohnbebauung im Norden, die Kempener Straße (L 288) im Osten, den Herkenfelder Weg im Westen und einer geplanten von der Kempener Straße abzweigenden Zufahrtsstraße Richtung Freizeitzentrum Paffrath.

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

**III.** Der Bebauungsplan

**Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung**

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

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

### **Zu I:**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung - wurde zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 17.02.2005 beraten. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch Aushang vom 26.02.2005 bis zum 23.03.2005 statt. Parallel dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen der Bürger:**

#### Kurzfassung:

- Anregung einer Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 50 m Richtung Westen und Ausweisung als Wohnbaufläche für eine Einfamilienhausbebauung; nur in diesem Fall sollte auch der Herkenfelder Weg ausgebaut werden
- Verlegung des im Westen verlaufenden Siefens mit direktem Ablauf in den Weidenbach
- Umnutzung eines Teilgrundstückes (im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen) als Gartenland
- Stark erhöhtes Gefahrenpotential der Anliegerstraße 'Herkenfelder Weg' durch den an- und abfahrenden Kraftfahrzeugverkehr der Vereinsmitglieder, Freunde etc.
- Lärmbelästigungen durch Vereinsveranstaltungen, lautstarke Begrüßungen am nahegelegenen Vereinsheim

### **Kurzfassung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:**

#### **1. Bezirksregierung Düsseldorf, mit Schreiben vom 15.03.2005**

##### Kurzfassung:

- Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Umfeld des Bebauungsplans, jedoch nicht im unmittelbaren Bereich. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### **2. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, mit Schreiben vom 10.03.2005**

##### Kurzfassung:

- Vom Bebauungsplan ist die Gasfernleitung LNr. 74/0/0, BI. 5, 6 (Randbereich) betroffen. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen in den Bebauungsplan übernommen wird und die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel bzw. unmittelbar neben der Gasfernleitung und Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze sowie das Lagern von schwertransportablen Materialien ausgeschlossen werden.

Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung vorgenommen werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen muss die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen rechtzeitig abgestimmt werden.

Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kon-

trollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigung möglich sind. Baumstandorte sind gemäß DVGW - Hinweis 125 zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaussenkante ein Abstand von mind. 2,5 m eingehalten wird.

### **3. Rheinisch Bergischer Kreis, Der Landrat, Abt. Planung, Landschaftsschutz, ÖPNV, mit Schreiben vom 12.11.2001**

#### Kurzfassung:

#### Untere Landschaftsbehörde:

- Verlagerung des Vereinsheimes und des Kinderspielplatzes in einen gewässerferneren (Weidenbach) wird positiv gesehen
- Im Westen des Bebauungsplangebietes befindet sich ein über den Bachbereich hinausgehender Feuchtbereich, welcher von Maßnahmen jeglicher Art freigehalten werden sollte. Dieser würde durch die geplante Anbindung an den bestehenden Stellplatz beeinträchtigt. Günstiger wäre eine Beschränkung auf den östlichen Teil der dreieckigen Fläche und eine Anbindung über den vorhandenen Durchlass nördlich dieser Fläche. Grundsätzlich wäre eine zentrale Lage in der Kleingartenanlage einer Randlage oder einer Lage in Feuchtbereichen, Gewässerauen oder sonstigen sensiblen Bereichen vorzuziehen.
- Verzicht auf die Straße südlich des Plangebietes.

#### Stellungnahme aus Sicht der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes

- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Köln - Höhenhaus (Schutzzone IIIb)
- Da sich das betroffene Areal im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaften Einstau von Grundwasser befindet, sind entsprechende weitergehende Untersuchungen durchzuführen. Es ist unter Beachtung der Vorgaben des § 16 der BauO NRW festzulegen, inwieweit Kellerbauten zugelassen werden können bzw. wie sie zu sichern sind.

### **4. Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, mit Schreiben vom 01.06.2005**

#### Kurzfassung:

- Aufgrund von Hinweisen, die zu Bodendenkmälern aus dem Plangebiet vorliegen, kann es bei der Planrealisierung zu Konflikten kommen. Erdarbeiten sollten daher frühzeitig mit dem Fachamt abgestimmt werden. Um umfangreiche Verzögerungen zu vermeiden ist es empfehlenswert, im Vorfeld von Erdingriffen eine Sachverhaltsermittlung durch Sondagen durchführen zu lassen. Diese Untersuchungen können nur in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ausgeführt werden, ggf. ist der Einsatz einer archäologischen Fachfirma erforderlich.

#### Stellungnahme des Bürgermeisters

##### **Erweiterung des Geltungsbereiches / Ausweisung von Wohnbaufläche**

Der für die Stadt Bergisch Gladbach wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen westlich des Herkenfelder Weges 'Flächen für die Landwirtschaft' dar sowie Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

Nach dem Baugesetzbuch wird der Bereich westlich des Herkenfelder Weges nach § 35 BauGB 'Bauen im Außenbereich' beurteilt, da zwischen den Gebäude Herkenfelder Weg Nr. 59, 85 und 119 und der nördlich liegenden Bebauung kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu erkennen ist.

Somit sollte von einer Erweiterung des Geltungsbereiches und eine Ausweisung dieser Flächen als 'Wohngebiet' abgesehen werden.

### **Ablauf des Siefens in den Weidenbach**

Nach Recherchen in historischen Karten ist festzuhalten, dass der heutige Gewässerverlauf - mit Zulauf in den Weidenbach - dem historischen Verlauf entspricht. Der westlich im Bebauungsplan-gebiet gelegene Siefen verläuft in Nord-Süd-Richtung. Unterhalb der heutigen Stellplatzanlage wird er auf die westlich des Herkenfelder Weges befindlichen Grundstücke abgeleitet.

Von einer Verlegung des Siefens - nicht über die Grundstücke westlich des Herkenfelder Weges - direkt in den südlich verlaufenden Weidenbach sollte abgesehen werden, da diese ein zu großer Eingriff in den dort bestehenden ökologisch wertvollen Gehölzbestand darstellen würde.

### **Nutzung eines Teilgrundstückes (Verkehrsfläche)**

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt südlich der Planstraße Richtung Freizeitzentrum Paffrath eine Verkehrsfläche mit straßenbegleitendem Verkehrsgrün fest, welche bisher noch nicht umgesetzt worden ist. Die angrenzenden Gebäude werden von der Straße 'Steinknippen' erschlossen. Aufgrund dieser schon bestehenden Erschließung der Gebäude Steinknippen Nr. 11 und 13 kann auf den im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstich verzichtet werden.

Eine Teilnutzung des Nachbargrundstückes als Gartenfläche kann über eine privatrechtliche Regelung erfolgen.

### **Verkehrsbelastung des Herkenfelder Wegs / Lärmbelastung durch Herkenfelder Weg und Vereinsheim**

Die Erschließung der Kleingartenanlage sowie einer Stellplatzanlage für ca. 20 Pkw erfolgt heute schon über den Herkenfelder Weg. Die Bebauungsplanänderung sieht eine Erweiterung der bisherigen Stellplatzfläche auf 32 Stellplätze entlang des Herkenfelder Weges vor, welche jedoch keine erheblich höhere Verkehrsbelastung des Herkenfelder Weges auslöst. Der Parkplatz ist für den Extremfall - einer zeitgleichen Nutzung aller Kleingärten und in Folge somit auch aller Stellplätze - ausgelegt.

Zur Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Lärmimmissionen wurde zum Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wurden die zukünftigen und vorhandenen vom Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen prognostiziert und beurteilt. Auf das Plangebiet wirken lärmrelevante Emissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr und des Vereinsheimes der Kleingartenanlage ein.

Der Lärmbetrachtung des Freizeitlärms wurde im Sinne einer ungünstigen Abschätzung der Geräuschsituation an der nächstgelegenen, zu schützenden Nachbarschaft (Herkenfelder Weg 59, 74, 85 und 87) die Freizeitlärmrichtlinie (RdErl. des MUNLV NW) zugrunde gelegt. Bei der Ermittlung der Emissionen wurde von der ungünstigsten Abschätzung der Geräuschsituation (4 Pers./Kleingarten) ausgegangen.

Für die Wohngebäude des Herkenfelder Weges 59, 74, 85 und 87 (Außenbereich nach § 35 BauGB) wird der Schutzanspruch eines Mischgebietes angenommen. Hiernach gehen von der Kleingartenanlage tags, sowohl außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für die Gebäude des Herkenfelder Weges 59, 74, 85 und 87 aus.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Die Auswertung von Luftbildern gibt Hinweise darauf, dass der Bereich des Plangebietes im ehemaligen Bombenabwurfgebiet / Kampfgebiet liegt und es Hinweise auf Bombenblindgänger / Kampfmittel gibt.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf den Gefahrenbereich - Bombenabwurfgebiet / Kampfgebiet - einschl. evtl. notwendiger Vorsichtsmaßnahmen aufgenommen.

### **Schutzstreifen für Gasleitung**

Ein freizuhaltender Schutzstreifen ist bereits im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und wird auch als zukünftige Festsetzung übernommen werden.

### **Verlagerung des nördlichen Stellplatzes**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan sieht eine schon heute als Parkplatz genutzte Fläche östlich des Herkenfelder Weges in erweiterter Form als Fläche für Stellplätze vor.

Im Rechtsplanentwurf wurde der nördliche Teil des Stellplatzes weiter nach Osten verlagert, um einen insgesamt 10m Bereich für den Uferbereich des Siefens einzuhalten. Gleichzeitig wird der Bereich des Siefens als 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hierdurch werden die schützenswerten Baumgruppen im Feuchtbereich des Siefens und des Herkenfelder Weges gesichert.

### **Verzicht auf die südlich gelegene Planstraße**

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Süden des Plangebietes eine Verkehrsfläche von der Kempener Straße Richtung Freizeitzentrum Paffrath fest.

Aus Sicht der Verwaltung sollte weiterhin an der Option auf Erschließung des Freizeitzentrum Paffrath aus nördlicher Richtung festgehalten werden.

### **Wasserschutzzone III b**

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus in der Wasserschutzgebietzone III b.

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt. Somit wurde die Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes erforderlich, welches Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes fand.

Laut Bodengutachten ist im Bebauungsplangebiet eine dezentrale Versickerung nur teilweise möglich. Aus diesem Grund wird zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers des Vereinsheimes der Bau einer Versickerungsmulde mit Überlauf in die örtliche Vorflut vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung des Vereinsheimes erfolgt über eine Schmutzwasserdruckleitung in den Herkenfelder Weg.

### **Bodendenkmäler**

Aufgrund von Hinweisen, die zu Bodendenkmälern aus dem Plangebiet vorliegen, kann es bei der Planrealisierung zu Konflikten kommen. Erdarbeiten sollten daher frühzeitig mit dem Fachamt abgestimmt werden.

Ein entsprechender Hinweis wird im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Zu II und III:**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der nicht dem Bebauungsplan entsprechende Ausbau des Herkenfelder Weges. Es wurde eine größere Breite der Verkehrsfläche festgesetzt, als in der Örtlichkeit vorhanden. Ebenso wurde die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für eine Erweiterung der Kleingartenanlage im südlichen Bereich noch nicht in Anspruch genommen. Somit ist auch das dort vorgesehene Vereinsheim mit zugehörigem Kinderspielplatz und Stellplatzanlage noch nicht umgesetzt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung zeigt im Gegensatz zum zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - veränderte Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.

Der Aufstellungsbeschluss bietet die Grundlage für den Erlass von Veränderungssperren, Zurückstellungen von Baugesuchen und Zurückstellungen von Genehmigungen nach § 33 BauGB.

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

Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten (Umweltbericht, Bodenuntersuchung, geohydrologisches Gutachten und schalltechnische Untersuchung) wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung - erarbeitet.

Alle Gutachten sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

### **Lärmimmissionen**

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

#### Öffentlicher Straßenverkehr

Als Hauptemittenten sind die nordöstlich verlaufende Kempener Straße und der westlich angrenzende Herkenfelder Weg zu nennen.

Zum Schutz vor den auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen sind für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag überschritten werden, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden.

#### Kleingartenanlage:

Die Lärmquellen der Kleingartenanlage sind dem Freizeitlärm zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um den unmittelbar an das geplante Vereinsheim angrenzenden Kinderspielplatz, der auch als Veranstaltungsplatz für Vereinsfeiern dienen soll, eine weitere südwestlich liegende, dreieckige Fläche, die ebenfalls bei Vereinsfeiern genutzt werden soll (worst case) und einen Parkplatz entlang des Herkenfelder Weges mit insgesamt 34 Stellplätzen. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie werden an der nächstgelegenen, zu schützenden Nachbarschaft Herkenfelder Weg 74, 59,85 und 87 außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten wesentlich (> 5 dB(A)) unterschritten.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt.

Laut Bodengutachten der Firma slach & partner ist im Bebauungsplangebiet eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers nur teilweise möglich. Aus diesem Grund wird zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser des Vereinsheimes eine Versickerungsmulde mit Überlauf in die örtliche Vorflut vorgesehen.

### **Eingriffsregelung**

Aufgrund des § 1a BauGB besteht für die Kommunen die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Eingriffsregelung ist dann anzuwenden, wenn erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt werden oder in Bezug auf den rechtlichen Ausgangszustand eines Planes eine zusätzliche Bebauung oder Nutzung festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung ist nicht mit einem neuen Eingriff zu rechnen, insofern ist auch kein Ausgleich zu erbringen.

Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

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

**Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen.**

**Anlagen**

- Übersichtsplan des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen -
- verkleinerte Kopien des Vorentwurfes
- Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung
- Übersicht des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

# Textliche Festsetzungen

## **Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung**

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

#### **WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)**

Im 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbau-betriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen und der dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig.

### **3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

**Innerhalb der im Plan gekennzeichneten 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' sind abgängige Bäume und Sträucher durch Gehölze der Pflanzliste zu ersetzen.**

#### Pflanzliste A:

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Schwarzerle | (Alnus glutinosa)  |
| Eiche       | (Quercus robur)    |
| Hainbuche   | (Carpinus betulus) |
| Buche       | (Fagus sylvatica)  |

Für die Pflanzung werden Pflanzqualitäten in Anlehnung an die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Stadt Bergisch Gladbach verwendet.

- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80 , 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Heister 150/175 hoch
- Solitärbäume, 3 X verpflanz, Höhe 200 - 220 cm, Stammumfang 14 - 16 cm
- zweimal verpflanzte Sträucher 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch

Abgestorbene Gehölze müssen ersetzt werden. Im Rahmen der Gewährleistung ist die Fertigstellung der Gehölzbestände durch Maßnahmen wie Hacken, Bewässern usw. sicherzustellen. Danach muss die Erhaltung der Gehölzbestände für einen Zeitraum von 30 Jahren sichergestellt sein. Notwendige Pflegemaßnahmen sind bei Bedarf im Einzelnen bei der Vergabe bzw. Beauftragung innerhalb einer Leistungsbeschreibung festzulegen.

### **4. Lärmschutz ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die Gebäudefassaden innerhalb des 'allgemeines liegen in den Lärmpegelbereichen II, III, IV, und V. Gemäß der VV BauO NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehend benannten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 die, in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

| Lärmpegelbereich<br>DIN 4109 | Maßgeblicher<br>Außenlärmpegel<br>dB(A) | Wohnungen/<br>Aufenthaltsräume<br>erforderlich R'w,<br>res der Außenbau-<br>teile in dB | Büroräume<br>erforderlich R'w,<br>res der Außenbau-<br>teile in dB |
|------------------------------|---|---|--|
| III                          | 61 bis 65                               | 35  | 30   |
| IV                           | 66 bis 70                               | 40  | 35   |
| V                            | 71 bis 75                               | 45  | 40   |

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 V 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.

**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 ortsnahen 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.**

Das Plangebiet liegt befindet sich im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Köln-Höhenhaus in der Wasserschutzgebietzone III b.

2. Unterirdische Ferngasleitung

Die im Bebauungsplan hinweislich gekennzeichnete, unterirdische Ferngasleitung liegt in der Mitte eines 10 m breiten Schutzstreifens, welcher innerhalb privater Grünfläche verläuft. Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen.

3. Kampfmittelfunde

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

## 6. Geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße

Ein Koordinatenplan für die geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraße ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung  
(gemäß § 3 Abs. 2 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 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
    - 4.2.7 Grünflächen
    - 4.2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Belange von Natur und Landschaft**
  - 5.2 Lärmimmissionen**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Umsetzung des Bebauungsplanes**
  - 7.1 Bodenordnende Maßnahmen**
  - 7.2 Kosten**

**Anlage: Umweltbericht**

## **1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Toringen - ist seit dem 12.07.1984 rechtsverbindlich. Entlang der Kempener Straße setzt der Bebauungsplan ein 'allgemeines Wohngebiet' (WA) für eine zweigeschossige offene Bauweise fest. Das Gebiet der Kleingartenanlage (ca. 130 Einzelparzellen) ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' ausgewiesen. Im südlichen Teil ist eine private Grünfläche mit einem Bachbett und Ufergrundstücken, sowie eine Fläche für ein Vereinsheim, ein Kinderspielplatz und eine Stellplatzanlage für die Kleingartenanlage vorgesehen. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg durchquert die Kleingartenanlage.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der nicht dem Bebauungsplan entsprechende Ausbau des Herkenfelder Weges. Es wurde eine größere Breite der Verkehrsfläche festgesetzt, als in der Örtlichkeit vorhanden. Ebenso wurde die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für eine Erweiterung der Kleingartenanlage im südlichen Bereich noch nicht in Anspruch genommen. Somit ist auch das dort vorgesehene Vereinsheim mit zugehörigem Kinderspielplatz und Stellplatzanlage noch nicht umgesetzt worden. Für eine zügige Realisierung eines Vereinsheimes, einschließlich einem Kinderspielplatz bzw. einem Veranstaltungsort ist eine Verlagerung der Fläche an eine zentral gelegene Stelle der Kleingartenanlage vorgesehen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Katterbach und wird begrenzt durch Wohnbebauung im Norden, die Kempener Straße (L 288) im Osten, den Herkenfelder Weg im Westen und einer geplanten von der Kempener Straße abzweigenden Zufahrtsstraße Richtung Freizeitzentrum Paffrath.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1273 - Kleingartenanlage Toringen - 1. Änderung ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## **3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen**

### Flächennutzungsplan

**Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet 'Wohnbaufläche' sowie 'Flächen für die Landwirtschaft' mit der Zweckbestimmung 'Schrebergärten' dar.**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet.

## **4. Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Allgemeine Planungsziele**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Toringen - 1. Änderung setzt eine dem heutigen Ausbau des Herkenfelder Weges angepasste öffentliche Verkehrsfläche fest. Die aktuelle Planung weist einen teilweise veränderten Verlauf und eine deutliche Reduzierung der Verkehrsfläche aus.

Für eine zügige Realisierung eines Vereinsheimes, einschließlich einem Kinderspielplatz bzw. einem Veranstaltungsort ist eine Verlagerung der Fläche an eine zentral gelegene Stelle der Kleingartenanlage vorgesehen. Die künftige Anordnung der geplanten Einrichtungen stellt zudem die geringste immissionsschutzrechtliche Belastung für die umliegende, zu schützende Wohnnachbarschaft dar. Eine schon heute als Parkplatz genutzte Fläche östlich des Herkenfelder Weges wird in

erweiterter Form als Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

## **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. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung im Bereich entlang der Kempener Straße die Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' ('WA').

In dem festgesetzten 'Allgemeinen Wohngebiet' 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 Bauungsstruktur bzw. das wünschenswerte Erscheinungsbild (mehrgeschossige, raumbildende, straßenbegleitende Bebauung) negativ beeinträchtigen.

### **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.

### **4.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.

In Anlehnung an die vorhandene Bauungsstruktur entlang der Kempener Straße setzt der Bebauungsplan für das 'Allgemeine Wohngebiet' eine 'offene Bauweise' und maximal zwei Vollgeschosse fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eindeutig bestimmt. Begrenzungen der Bauflächen dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Entlang der Kempener Straße wird die Bauflucht hauptsächlich auf 5 m von der Straßenbegrenzungslinie festgelegt. Im rückwärtigen Bereich wird die 'Baumaske' entsprechend der bestehenden Gebäude an der Kempener Straße angepasst. Ein weiterer Ausgleich ist hierfür nicht notwendig, da der Bebauungsplanentwurf im Gegensatz zum zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan große Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festsetzt.

Eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist nicht erwünscht. Die heute schon dort befindlichen Gebäude genießen lediglich Bestandsschutz. Ein Eingriffstatbestand in den eigentumsrechtlichen Schutz des aus Art. 14 Grundgesetz hergeleiteten Bestandsschutzes ist nicht erkennbar, da die seinerzeit genehmigten Nutzungen weiterhin ausgeübt werden können.

#### **4.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

In dem allgemeinen Wohngebiet 'WA' ist die überbaubare Fläche so bemessen, dass die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden können.

Die Stellplätze für die Kleingartenanlage sind nur innerhalb der 'Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen' zulässig. Diese Fläche wird z.T. auch heute schon als Parkplatz genutzt und wird vom Herkenfelder Weg erschlossen.

#### **4.2.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung bzw. Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Verkehrsstraßen 'Herkenfelder Weg' und 'Kempener Straße'.

Der Herkenfelder Weg wurde nicht dem Bebauungsplan entsprechend ausgebaut. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche dem Ausbau in der Örtlichkeit angepasst.

Auf den innerhalb der Kleingartenanlage festgesetzten öffentlichen Fuß und Radweg wird verzichtet, da die Kleingartenanlage ohnehin für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Der von der Stadt Bergisch Gladbach erarbeitete Fuß- und Radwegeplan sieht diesbezüglich ebenfalls keine Fuß- und Radwegeverbindung vor.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt weiterhin im südlichen Bereich des Plangebietes eine Verbindungsstraße zwischen der Kempener Straße und dem Freizeitzentrum Paffrath fest, an der aus Sicht der Verwaltung auch festgehalten werden sollte, da diese die Option auf eine spätere nördlichen Erschließung des Freizeitzentrums Paffrath offen hält.

Auf den an die übergeordnete Straße angebundene Erschließungsstich kann jedoch verzichtet werden, da die angrenzenden Gebäude schon über die Straße 'Steinknippen' erschlossen sind und somit einer Doppelerschließung entgegengewirkt wird.

#### **4.2.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt.

Laut Bodengutachten ist im Bebauungsplangebiet eine dezentrale Versickerung nur teilweise möglich. Aus diesem Grund wird zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers des Vereinsheimes der Bau einer Versickerungsmulde mit Überlauf in die örtliche Vorflut vorgesehen. Zur Sicherung der Hauptrinne und zur späteren Unterhaltung durch die Stadt wird ein Leitungsrecht ( lr ) zugunsten der Stadt festgesetzt.

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Festsetzung verhindert jedoch eine Nutzung, die der Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht widerspricht. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

#### **4.2.7 Grünflächen**

Zur Sicherung ökologisch wertvoller Vegetationsflächen und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15

BauGB fest.

Im nord-westlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kleingartenanlage' festgesetzt.

Zur Sicherung von wertvollen Landschaftselementen wie z. B. der Weidenbach mit seinem mäandrierenden Verlauf, begleitet von einer älteren Erlengruppe und einer typischen Strauch- und Krautschicht setzt der Bebauungsplan im süd-westlichen Bereich eine private Grünfläche fest. Sie wird durch Pflanzenerhaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ergänzt.

Durch die geplante Zufahrtsstraße zum Freizeitzentrum Paffrath ist eine teilweise Verlegung des Weidenbaches erforderlich. Der Verlegung geht jedoch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz voraus.

#### **4.2.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Ausweisung von Bauflächen sowie die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kleingartenanlage' erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Einzelbäume und Gehölzgruppen. Dort wo diese landschafts- und stadtbildprägend sind sowie aufgrund ihrer hohen ökologischen Bedeutung als Lebensraum für viele Kleinlebewesen, der Verbesserung der kleinklimatischen Situation, werden 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt. Abgängige Bäume innerhalb dieser im Plan dargestellten Flächen sind durch Bäume gleicher Art und Standortansprüche zu ersetzen. Somit kann gleichzeitig auf die Festsetzung von zahlreichen Einzelbäumen des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplans verzichtet werden.

### **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 den Umwelt - Ist - Zustand dar. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB liegt vor, wenn durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Flächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Grundsätzlich ist die Änderung eines Bebauungsplanes nur dann mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, wenn im Vergleich zu schon bestehender Bebauung bzw. schon bestehenden Baurechten, bisher nicht versiegelte Flächen überplant werden und der Gesamteingriff in der Gegenüberstellung größer wird. Mit vorliegender Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt ein Vergleich der bestehenden Baurechte gegenüber der Neuplanung hinsichtlich der Inanspruchnahme von Fläche und der ökologischen Ausgangssituation.

#### Straßen/Erschließung

Der derzeitige Ausbauzustand des Herkenfelder Weges soll mit der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Der Ausbauzustand stellt sich geringer dar als der bisher festgesetzte und führt von daher nicht zu einem neuen Eingriff.

Die geplante Erschließungsstraße zum verlegten Vereinsheim und der daran angeschlossene neue Parkplatz decken sich ungefähr hinsichtlich ihres Flächenverbrauches mit den bisher festgesetzten

Anlagen. Jedoch ist durch die Straßenquerung des Luhbuscher Siefen und durch die Anlage der Parkplätze im Feuchtbereich des Siefens der Eingriff an dieser Stelle qualitativ höher zu bewerten.

#### Vereinsheim mit Veranstaltungsplatz/Kinderspielplatz

Das bisher nahe am Weidenbach festgesetzte Vereinsheim einschließlich Veranstaltungs- bzw. Kinderspielplatz wird in einen weniger wertvollen Grünlandbereich verlagert. Da der Flächenverbrauch nicht wesentlich abweicht und die ökologische Situation verbessert wird, ist hier mit einem geringeren Eingriff zu rechnen.

Insgesamt wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die Eingriffssituation in der Gegenüberstellung des bestehenden Bebauungsplans zur geplanten Änderung im Wesentlichen gleich. Es ist nicht mit einem neuen Eingriff zu rechnen, insofern ist auch kein Ausgleich zu erbringen.

## **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. Es wurden die vorhandenen und die zukünftig vom Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen prognostiziert und beurteilt. Auf das Plangebiet wirken lärmrelevante Emissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr und des Vereinsheimes der Kleingartenanlage, mit Außenaktivitäten ein.

#### Öffentlicher Straßenverkehr

Als Hauptemittenten sind hier im Wesentlichen die im Osten verlaufende Kempener Straße und im Westen der Herkenfelder Weg zu nennen.

An den straßenzugewandten Fassaden der Wohngebäude Kempener Straße 117 bis 121 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in Abhängigkeit vom Abstand der Straße und den Schallreflexionen um 2 bis 13 dB(A) überschritten und können nur an den rückwärtigen Fassaden - mit Ausnahme der südwestlichen Ecke des Hauses Kempener Straße 121 - eingehalten bzw. unterschritten werden.

Somit liegen die Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen Wohngebiets in den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V. Gemäß VV BauO NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der vorstehenden Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Des Weiteren wird für die Gebäude innerhalb der belasteten Flächen die Anordnung der ruhebedürftigen Räume in lärmabgewandten Gebäudeteilen empfohlen.

#### Kleingartenanlage

Der Lärmbetrachtung des Freizeitlärms (Kleingartenanlage einschl. Parkplatzfläche, Vereinsheim) wurde im Sinne einer ungünstigen Abschätzung der Geräuschsituation (4 Pers./ Kleingarten) an der nächstgelegenen, zu schützenden Nachbarschaft (Herkenfelder Weg 59, 74, 85 und 87) die Freizeitlärmrichtlinie (RdErl. des MUNLV NW) zugrunde gelegt.

Für die Wohngebäude des Herkenfelder Weges 59, 74, 85 und 87 wird ein Schutzanspruch eines Mischgebietes angenommen. Hiernach gehen von der Kleingartenanlage tags, sowohl außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für diese Gebäude aus.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei Bauvorhaben gemäß § 51a LWG die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt. Laut Bodengutachten der Firma slach & partner ist im Bebauungsplangebiet eine dezentrale Versickerung nicht möglich. Aus diesem Grund wird zur Rückhaltung und Versickerung der Bau einer Versickerungsmulde mit Überlauf in die örtliche Vorflut vorgesehen. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan eine Versickerungsmulde mit einer Fläche von 100 qm vor.

Zur Sicherung der zuführenden Rinnen und zur späteren Unterhaltung durch die Stadt wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt festgesetzt. Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Das eigentliche Nutzungsrecht muss durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Im südlichen Teil des Bebauungsplan verläuft die Gasfernleitung LNr. 74/0/0, BI. 5, 6 (Randbereich). Ein freizuhaltender Schutzstreifen ist bereits im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und wird auch als zukünftige Festsetzung übernommen werden.

Somit ist die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel bzw. unmittelbar neben der Gasfernleitung und Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien nicht zulässig. Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung vorgenommen werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen muss die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen rechtzeitig abgestimmt werden. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigung möglich sind. Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaussenkante ein Abstand von mind. 2,5 m eingehalten wird.

## **7. Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für erforderliche bodenordnende Maßnahmen, die für die Realisierung der städtebaulichen Ziele notwendig sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung ist eine Umlegung gemäß § 45 BauGB nicht erforderlich.

### **7.2 Kosten**

Kosten entstehen der Stadt durch die Herstellung und die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und für die Erhaltung bzw. Ersetzung von Bepflanzung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten 'Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen'.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, den 22.12.2005

S. Schickler  
Stadtbaurat

<-@