

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 143/2007			
			X	Öffentlich
				Nichtöffentlich
Beschlussvorlage				
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)		
Planungsausschuss	22.03.2007	Entscheidung		

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg -
- Beschlüsse zu Stellungnahmen aus der 1. öffentlichen Auslegung
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

@->

- I. Den im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs
BP Nr. 2148 -Höhenweg-
gem. §3 Abs.2 BauGB vorgetragenen Anregungen der Einwender
- B1 Ulrike Nagelschmidt wird teilweise entsprochen,
 - B2 Georg Nagelschmidt wird nicht entsprochen,
 - B3 Marisa Heider wird entsprochen,
 - B5 Tessa und Klaus-Dieter Becker wird entsprochen,
 - B6 Heidrun Findeisen wird nicht entsprochen,
 - B7 Ingrid Wessel-Noell wird nicht entsprochen,
 - B8 Victor Rust wird nicht entsprochen,
 - B9 Margot und Peter Mehl wird nicht entsprochen,
 - B10 Peter Jurkat wird nicht entsprochen,
 - B11 Ute und Detlef Schunck wird teilweise entsprochen,
 - B12 Architekt Dr. Ing. Norbert Stannek wird teilweise entsprochen,
 - B13 Dr. Mechtild Lämmerhirt wird teilweise entsprochen,
 - B14 Rosemarie und Theo Brockmann wird teilweise entsprochen,

 - B15 Elisabeth und Klemens Philipp wird nicht entsprochen,
 - B16 Erika und Gerd Broich wird teilweise entsprochen,
 - B17 Markus Merzbach wird teilweise entsprochen,
 - B18 Melanie Merzbach-Schmitter wird teilweise entsprochen,
 - B19 Monika und Wolfgang Merzbach wird teilweise entsprochen,
 - B20 / B4 Martin Derda und Atelier für Architektur und Design, Hillnhütter wird teilweise entsprochen,
 - B21 Prof. Dr. Christoph Hommerich wird teilweise entsprochen,
 - B22 Avalon Immobilien GmbH wird teilweise entsprochen,

B23 Katharina Odenthal wird teilweise entsprochen,
B24 C B H, Rechtsanwälte wird teilweise entsprochen,
B25 Fam. Stephanus wird nicht entsprochen,
B26 Heike von Wedel und Volker Nerlich wird entsprochen,
T1 Rheinisch Bergischer Kreis, Untere Landschaftsbehörde wird teilweise ent- sprochen.

II. Der Entwurf des Bebauungsplans

Nr. 2148 -Höhenweg-

ist mit den nach der 1. öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen unter Beifügung der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut gem. §3 Abs.2 BauGB auszulegen.

Die Dauer der Auslegung wird auf 14 Tage verkürzt.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 2148 -Höhenweg- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 17.08.06 **in der Zeit vom 11.09. bis einschl. 11.10.2006 öffentlich ausgelegen**. In diesem Zeitraum gingen 25 Stellungnahmen von Bürger/Innen ein. Ein weiteres Schreiben ging nach Ablauf der Frist ein. Die Verwaltung empfiehlt dieses Schreiben mit in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die Einwendungen in einer Kurzfassung aufgeführt. **Alle Schreiben sind als Kopie den Fraktionen zugegangen.**

B 1 Ulrike Nagelschmidt, Birkenhöhenweg 14, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 11.09.2006

Kurzfassung:

Es werden Bedenken gegen die für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 festgesetzte vordere Bauflucht vorgebracht.

Es wird angeregt, die Bauflächen für die Grundstücke am Höhenweg Flurstück Nr. 102 und 103 angemessen groß festzusetzen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 wurde im Bebauungsplan die vordere Bauflucht des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 18 und nicht die des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 14 aufgenommen, da es mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen im Verhältnis zur Grundstücksgröße sonst nicht wirtschaftlich bebaubar ist. Nachdem die Eigentümer durch den BP Nr. 2148 -Höhenweg- bereits Baurechte im Innenblock verlieren, ist jede weitere Einschränkung unverhältnismäßig und kann zu Entschädigungsansprüchen führen. Zwar hat der Käufer dieses Grundstückes eine einvernehmliche Lösung mit der Einwenderin gesucht und dies auch schriftlich vorgetragen, siehe B 21, jedoch wurde der notarielle Vollzug dieser Lösung bis heute nicht bestätigt. Mit Schreiben vom 08.02.07 haben die Eigentümer des Grundstücks zusätzlich deutlich gemacht, dass sie mit einer Verschiebung des Baufensters in Richtung Straße nicht einverstanden sind, siehe B 26.

Die Grundstücke sind noch unbebaut und liegen im Bereich des eigentlichen Siedlungskerns an der Straße Höhenweg. Für den Siedlungskern ist eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Mit 18m Tiefe ist die Baufläche ausreichend groß bemessen um die festgesetzte GRZ auszunutzen.

B 2 Georg Nagelschmidt, Birkenhöhenweg 14, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 12.09.2006

Kurzfassung:

Es wird beantragt das Verfahren zum BP Nr. 2148 -Höhenweg- mit der darin enthaltenen aktuellen Planung nicht weiter zu verfolgen, bzw. die Planinhalte derart zu verändern, dass durch die Planung kein enteignungsgleicher Eingriff in Eigentumsrechte vorgenommen wird.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Planbereiches erforderlich. Im Rahmen ihrer Planungshoheit gibt die Gemeinde im Bebauungsplan zukünftig folgende städtebauliche Ziele vor:

- Sicherung des Siedlungscharakters als „stark durchgrüntes Villenviertel“,
- Verhinderung einer Nachverdichtung und dadurch indirekt Verhinderung weiterer Verkehrsbelastungen,
- Sicherung lokal bedeutsamer Grünflächen, insbesondere der parkartigen Freiflächen der Altenwohnanlage,
- Schutz vorhandener, städtebaulich bedeutsamer Bäume,

- Beseitigung des Nadelöhrs Kreuzung Max-Bruch-Straße / Höhenweg.

Da das gesamte Plangebiet bereits nach §34 BauGB bebaubar war, werden zur Sicherung der Planungsziele Eigentumsrechte eingeschränkt. Die Einschränkungen sind jedoch nicht enteignungsgleich.

**B 3 Marisa Heider, Birkenhöhenweg 4, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 27.09.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt, auch für das Grundstück Birkenhöhenweg 4 Flurstücks Nr. 541 eine Baufläche auszuweisen, da für dieses bereits Erschließungskosten gezahlt wurden und eine Vergrößerung des Grundstücks auf 500m² möglich ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Das Flurstück Nr. 541 liegt oberhalb einer hohen Böschung an der Max-Bruch-Straße. Als wirtschaftliche Einheit mit dem Flurstück Nr. 542 kann es jedoch über dieses erschlossen werden. Die beiden Grundstücke haben eine Gesamtgröße von 1471m² und sind zurzeit mit einem Wohnhaus bebaut. Der Bebauungsplan gibt Mindestbaugrundstücksgrößen von 500m² vor. Der Wunsch der Einwenderin auf eine weitere Baufläche ist angemessen und steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen. In der Bebauungsplanüberarbeitung wird unter Berücksichtigung städtebaulich bedeutsamer Bäume die ausgewiesene Baufläche auf die Parzelle Nr. 541 vergrößert. Die Baufläche ist so gewählt, dass sie den bebaubaren Blockrand verlängert, ohne in den durch Gärten geprägten grünen Innenblock hineinzuwachsen.

**B 5 Tessa und Klaus-Dieter Becker, Höhenweg 5, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 29.09.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt für das 1639m² große minder genutzte Baugrundstück eine weitere Baufläche ausgerichtet zur Max-Bruch-Straße oder ersatzweise eine Vergrößerung der Baufläche am Höhenweg vorzusehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Bei dem Grundstück Höhenweg 5 handelt es sich um das Eckgrundstück an der Max-Bruch-Straße und dem Höhenweg. Es hat eine Grundstücksgröße von 1639m² und ist zurzeit mit einem Wohnhaus bebaut. Der Bebauungsplan gibt Mindestbaugrundstücksgrößen von 500m² vor. Der Wunsch der Einwender auf eine weitere Baufläche ist angemessen und steht den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen. Während das Grundstück an der Max-Bruch-Straße oberhalb einer hohen Böschung liegt, steigt es an der Max-Bruch-Straße mit dieser an. Aus Gründen der Topographie und der Verkehrssicherheit (Steilstück der Max-Bruch-Straße) wird in der Überarbeitung des Bebauungsplans die Baufläche am Höhenweg vergrößert. Die Baufläche ist so gewählt, dass sie den bebaubaren Blockrand verlängert, ohne in den durch Gärten geprägten grünen Innenblock hineinzuwachsen.

B 6 – B 16 und B 25 es handelt sich um einen vorgegebenen Text, der dadurch variiert, das vereinzelt Absätze weggelassen wurde. Abgewogen wird der weitreichendste Text, dies ist das Schreiben des Architekt Dr. Ing. Norbert Stannek.

**B 6 Heidrun Findeisen, Max-Bruch-Straße 24, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 28.09.2006**

**B 7 Ingrid Wessel-Noell, Max-Bruch-Straße 24, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 29.09.2006**

**B 8 Victor Rust, Max-Bruch-Straße 24, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 29.09.2006**

**B 9 Margot und Peter Mehl, Max-Bruch-Straße 22, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 29.09.2006**

**B 10 Peter Jurkat, Max-Bruch-Straße 22, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 27.09. und 31.09.2006**

**B 11 Ute und Detlef Schunck, Höhenweg 11, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 04.10.2006**

**B 12 Architekt Dr. Ing. Norbert Stannek, Mülheimer Straße 110, 51469 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 09.10.2006**

**B 13 Dr. Mechthild Lämmerhirt, Sigrid Donner, Birkenhöhenweg 22, 51465 Bergisch
Gladbach
mit Schreiben vom 08.10.2006**

**B 14 Rosemarie und Theo Brockmann, Bergstraße 40, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 09.10.2006**

**B 15 Elisabeth und Klemens Philipp, Max-Bruch-Straße 30, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 06.10.2006**

**B 16 Erika und Gerd Broich, Am Reiferbusch 13, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben ohne Datum**

**B 25 Fam. Stephanus, Höhenweg 9, 51465 Bergisch Gladbach
Mit Schreiben vom 06.10.06**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- die Grundstücksmindestgröße auf 650 m² zu vergrößern.
- für die Gebäude am Höhenweg, bei einer Erneuerung der Fenster und Außentüren auf die Einhaltung der Dämmwerte zu verzichten, damit denkmalgerechte Holzprofile und Verglasungsarten verwendet werden können.
- Festlegungen zur Länge von Dachaufbauten im Verhältnis zur Gebäudelänge zu treffen.
- für Doppelhäuser eine gleiche Dachneigung zwingend vorzuschreiben.
- bei Doppelhäusern für die Dacheindeckung die gleiche Farbe und das gleiche Format vorzuschreiben.
- für Doppelhäuser eine einheitliche Fassadengestaltung in Art der Materialien und Farbgebung vorzugeben.
- Zwerchgiebel nur mit symmetrischem Satteldach zuzulassen.
- je Grundstück Baumpflanzungen im Vorgarten vorzuschreiben.
- Festsetzungen für Einfriedungen zu treffen und diese für die Vorgärten bei Zäunen auf 0,6m und bei Hecken auf 1,0m zu begrenzen.
- gestalterische Vorgaben für Müllboxen und Mülltonnen zu machen.
- nebeneinander liegende Einfahrten und Hauseingänge nur mit einheitlichem Bodenbelag zuzulassen.
- die Baufenstertiefe auf 15m zu begrenzen.

- zusätzlich zur GRZ eine GFZ von max. 0,8 festzusetzen um einer unerwünschten Nachverdichtung entgegen zu wirken.

Es wird für den Bereich Höhenweg 5 – 15 eine Denkmalbereichssatzung nach §5 Denkmalschutzgesetz beantragt.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Ziel des Bebauungsplans ist es den vorhandenen Siedlungscharakter zu erhalten. Dazu sind u.a. Mindestgrößen für Baugrundstücke von 500 m² festgesetzt. Diese Größe wurde aus dem Bestand entwickelt. Zwar gibt es im Plangebiet sehr große Grundstücke mit über 1.000 m² Fläche, jedoch sind 35% und damit ein nicht unerheblicher Teil aller Grundstücke unter den von den Einwendern geforderten 650 m². Diese größtenteils bereits bebauten Grundstücke würden zukünftig von einer Bebauung ausgeschlossen. Das Planungsziel rechtfertigt einen derartigen Eingriff in Eigentumsrechte nicht.

Die Definition eines Denkmals und seine Unterschutzstellung ist hoheitliche Aufgabe der Denkmalschutzbehörden. Der Antrag auf Erstellung einer Denkmalbereichssatzung wurde daher an die zuständigen Behörden weitergeleitet. Deren Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass am Höhenweg weder die Kriterien für weitere Einzelunterschutzstellungen noch für eine Denkmalbereichssatzung erfüllt werden, siehe F 1. Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes indem bereits eingetragene Denkmäler im Plan gekennzeichnet sind und die ausgewiesenen Bauflächen Rücksicht auf diese Baudenkmäler nehmen.

Zwar ist es ein Ziel des Bebauungsplans den Siedlungscharakter entlang des Höhenwegs zu erhalten, jedoch dürfen dabei die Anforderungen an die Gestaltung der vorhandenen Wohngebäude nicht höher, als die des Denkmalschutzes sein. Während der Gesetzgeber im Falle des Denkmalschutzes die Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer durch wirtschaftliche Vergünstigungen (Zuschüsse, Steuerersparnisse) ausgleicht, geschehen diese im Bebauungsplan ohne jedweden Ausgleich. Im Bebauungsplan ist das öffentliche Interesse an einem gestalteten Umfeld, hier bekundet durch die Einwender gegen die privaten Interessen der Eigentümer auf selbstbestimmtes und gesundes Wohnen abzuwägen. Wenn auch der Wunsch nach einem gestalteten Umfeld nachvollziehbar ist, bleibt weiterhin beachtlich, dass für das gesamte Plangebiet bereits heute Baurechte nach §34 BauGB bestehen. Alle gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan müssen städtebaulich begründbar sein. Da bereits die vorhandenen Gebäude sehr unterschiedliche Gestaltungsmerkmale aufweisen, ist es kaum möglich solche aus dem Bestand zu entwickeln. Dies wird auch in der Dokumentation des Bergischen Geschichtsverein Rhein-Berg e.V. deutlich. Der Bebauungsplan gibt aus den vorgenannten Gründen lediglich einen gestalterischen städtebaulich vertretbaren Rahmen vor.

Entlang des Höhenwegs wurde im Rahmen der Lärminderungsplanung eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm festgestellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist entlang des Höhenwegs 9 bis 19 der Lärmpegelbereich III. festgesetzt. Die sich hieraus bei baulichen Änderungen oder Neubauten ergebenden höheren Anforderungen an die Bauausführung dienen der Gesundheitsvorsorge. In der Abwägung wird der Gesundheitsvorsorge Vorrang vor dem Wunsch von Bürgern auf den Erhalt von denkmalgerechten Holzprofilen und Verglasungsarten gegeben. Es kann den Eigentümern nicht generell zugemutet werden, auf einen heute üblichen Standard (Doppelverglasung) zu verzichten, zumal die Einhaltung von Dämmwerten nicht im Widerspruch zu gestalteten Fensterprofilen stehen muss.

Ein Verhältnisses von Gebäudelänge zu Dachaufbauten wird immer dann festgesetzt, wenn das Dach also solches sichtbar bleiben, die Dachfläche also nicht durch Aufbauten oder –einschnitte unkenntlich gemacht werden soll. Am Höhenweg kann ein solches Gestaltungsziel nicht aus dem Bestand entwickelt werden, da die 1. Dachebene durch Gauben, Schleppgauben und Zwerchgiebel geprägt ist. Anders sieht es jedoch für die 2. Dachebene aus, daher sieht der Bebauungsplan hier den Ausschluss jeder Form von Dachaufbauten und –einschnitte vor. Da die bestehende Bebauung auch zukünftig die Gestalt des Höhenwegs prägen

wird, ist es fachlich nicht zu rechtfertigen entsprechende Gestaltungsregeln ausschließlich für Neuplanungen vorzugeben. Dies verbietet auch der Grundsatz der Gleichbehandlung. Dies gilt auch für die Anregungen Format und Farbe der Dacheindeckung und Materialart und Farbe der Fassaden und nebeneinander liegender Einfahrten vorzugeben, Zwerchgiebel nur mit symmetrischem Satteldach zuzulassen, Einfriedungen in ihrer Höhe zu beschränken, Müllboxen und -tonnen einzugrünen. Dies alles sind übliche Festsetzungen einer Gestaltungssatzung, die städtebaulich im Plangebiet nicht begründbar sind. Die üppige Vielfalt im Bestand lässt keine Entwicklung von Gestaltungsregeln aus ihm zu und die noch unbebauten Baulücken sind nicht groß genug, dass sie geeignet seien neue Gestaltungsziele vorzugeben. Städtebaulich relevante Gestaltungsmerkmale, wie die gemeinsame Straßenfront und deutlich größere Grenzabstände als üblich werden durch Baulinien und Baugrenzen geregelt.

Die Anregung zur Festlegung einer einheitlichen Dachneigung wird für Doppelhäuser in den Bebauungsplan übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Gebäudehöhe im Plan und seinen textlichen Festsetzungen eindeutig bestimmt. Zur Festsetzung des Bauvolumens gibt die Baunutzungsverordnung wahlweise die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die tatsächliche Gebäudehöhe vor. Im Plan wurde die Gebäudehöhe als eindeutiger Vorgabe gewählt. Genau die erwähnten Beispiele, Kellerwohnung am Hang und unmaßstäbliche Dachausbauten, können durch die Festsetzung einer GFZ nicht verhindert werden, da nur Vollgeschosse auf sie anrechenbar sind.

Vorhandene Ortsbild prägende, im Straßenraum wirksame Bäume setzt der Bebauungsplan zum Erhalt fest und regelt ihren Ersatz. Dies sind in erster Linie Straßenbäume. Zusätzlich gewünschte Pflanzungen von 6m hohen Bäumen in den Vorgärten benötigen einen Lebensraum, den sie auch bei 4 - 8m tiefen Vorgärten nicht haben, und sind städtebaulich nicht begründbar. Da das Plangebiet nach §34 BauGB heute bereits bebaubar ist, besteht auch keine Ausgleichspflicht für den Eingriff in Natur und Landschaft, die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet rechtfertigen könnte.

Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche und damit ihre Tiefe ist im Zusammenwirken mit der Grundflächenzahl (GRZ) zu sehen. Während die überbaubare Fläche bestimmt wo auf dem Grundstück gebaut werden darf, regelt die GRZ in welcher Größenordnung ein Grundstück bebaut werden darf. Bautiefen von 18m sind für eine Villengegend angemessen.

B 17 und B 18 Text gleich

**Markus Merzbach, Margaretenhöhe 5, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 05.10.2006**

**Melanie Merzbach-Schmitter, Jörg Schmitter, Margaretenhöhe 5, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 05.10.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- das Baufenster Margaretenhöhe 1 und 3 im Straßen abgewandten Bereich um 5 m zu verkleinern, da ein Gebäude an dieser Stelle die Sonneneinstrahlung auf dem Grundstück Margaretenhöhe 5 vermindert und Einsichtmöglichkeiten bietet, siehe Plan,
- die Wohneinheiten auf 1 zu reduzieren, da kein schlüssiges Verkehrskonzept vorliegt und daher mit verstärkter Verkehrsbelastung zu rechnen ist,
- mehr Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen, da solche nicht ausreichend vorhanden sind.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Lage der Baufläche für das Grundstück Margaretenhöhe 1 berücksichtigt eine Ortsbild prägende Baumgruppe an der Margaretenhöhe. Zwischen den Grundstücken Margaretenhöhe 1 und 5 liegt ein weiteres bebautes Grundstück, dessen Vorderfront für die Baufläche aufgenommen wurde. Der Bebauungsplan setzt für den genannten Planbereich weiterhin Gebäudehöhen fest, die maximal 2 Geschosse zulassen. Es ist fachlich nicht nachvollziehbar, dass ein zweigeschossiges Wohngebäude (Margaretenhöhe 1) über eine Distanz von 25m verschattet oder von ihm eine unzumutbare Einsichtnahme ausgeht. Hier wird dem Belang Ortsbild Vorrang vor dem privaten Belang gegeben. Um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden werden die Bauflächen dahingehend überarbeitet, dass den direkten Nachbarn, Margaretenhöhe 3 und 5 ein gemeinsames Baufenster mit gleicher Bauflucht zugeordnet wird. Davon losgelöst wird das Baufenster Margaretenhöhe 1 um 1m zur Straße hin verschoben. Mehr lässt die auf dem Grundstück befindliche schützenswerte Baumgruppe nicht zu.

Wie ausführlich in der Begründung dargelegt wurde, ist eine Reduzierung der Wohneinheiten nur ein indirektes Mittel zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Damit kann nicht verhindert werden, dass es in einer Familie 5 Autos gibt. Da der Bebauungsplan in bereits bestehende Baurechte eingreift, ist dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit besonderes Gewicht zu geben. Auch lässt die gängige Rechtsprechung nur eine Reduzierung der Wohneinheiten auf minimal 2 zu.

B 19 Monika und Wolfgang Merzbach, Birkenhöhenweg 18, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 09.10.2006

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- das Baufenster für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 an der hinteren Hausflucht der Häuser Birkenhöhenweg 14 und 18 auszurichten, da ein Verlust von Licht, Grün und Luft befürchtet wird,
- nur 1 Wohneinheit zuzulassen, da Verkehrsprobleme befürchtet werden,
- für das eigene Grundstück ein Baufenster losgelöst vom vorhandenen Gebäude vorzusehen, da dieses am Giebel notwendige Fenster hat, siehe Plan,
- das Baufenster Margaretenhöhe 3 an der hinteren Hausflucht des Hauses Margaretenhöhe 5 auszurichten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Gebäude Höhenweg 14 und 18 liegen nicht im gleichen Abstand von der Straße. Sie können damit nicht beide als Maßstab für die Ausrichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Höhenweg 16 sein, da dort entstehende Bauflucht nicht parallel zur Straße läge und damit nicht wirtschaftlich bebaubar wäre. Für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 wurde im Bebauungsplan die vordere Bauflucht des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 18 und nicht die des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 14 aufgenommen, da es mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen im Verhältnis zur Grundstücksgröße sonst nicht wirtschaftlich bebaubar ist.

Wie ausführlich in der Begründung dargelegt wurde, ist eine Reduzierung der Wohneinheiten nur ein indirektes Mittel zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Damit kann nicht verhindert werden, dass es in einer Familie 5 Autos gibt. Da der Bebauungsplan in bereits bestehende Baurechte eingreift, ist dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit besonders Gewicht zu geben. Auch lässt die gängige Rechtssprechung nur eine Reduzierung der Wohneinheiten auf minimal 2 zu.

Bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von den Einwendern angeregt eine zweite Baufläche auf dem Grundstück Höhenweg 18 auszuweisen. Die wurde in der Abwägung ausdrücklich abgelehnt, da eine zweite Baufläche zu sehr in den begrünten Innenblock hineinragt. Als Kompromiss wurde ein Baufenster so angelegt, dass entweder ein größerer Anbau erstellt werden kann oder bei Abriss des vorhandenen Gebäudes ein Doppelhaus. Das Baufenster wurde in der Überarbeitung des Bebauungsplans so angelegt, dass es rechtwinklig zur Straßenlinie verläuft und damit wirtschaftlicher bebaubar ist. Nachbarrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

Um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden werden die Bauflächen dahingehend überarbeitet, dass den direkten Nachbarn, Margaretenhöhe 3 und 5 ein gemeinsames Baufenster mit gleicher Bauflucht zugeordnet wird. Davon losgelöst wird das Baufenster Margaretenhöhe 1 um 1m zur Straße hin verschoben. Mehr lässt die auf dem Grundstück befindliche schützenswerte Baumgruppe nicht zu.

B 20 Martin Derda, Paul-Ehrlich-Straße 33, 51465 Bergisch Gladbach**mit Schreiben vom 28.09.2006 und****B 4 Atelier für Architektur und Design, Ortwin Hillnhütter, alte Schule – Mennkausen, 51580 Reichshof****mit Schreiben vom 29.09.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- mit dem Baufenster durch eine Staffelung stärker auf die Ecksituation zu reagieren,
- mit den Höhenfestsetzungen stärker Rücksicht auf die besondere topographische Situation des Grundstücks zu nehmen,
- für das Eckgrundstück bei Nichtteilung des Grundstücks max.7 Wohneinheiten zu zulassen,
- für das Grundstück sowohl von der Max-Bruch-Str. als auch vom Höhenweg eine Zufahrt zuzulassen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

In der ursprünglichen Planung war das Baufenster auf die Max-Bruch-Straße ausgerichtet. Auf ausdrücklichen Wunsch des Einwenders wird es in der Überarbeitung des Entwurfs zum Höhenweg hin gestaffelt. Nachbarrechtliche und ökologische Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Da die Bautiefe hierbei zurückgenommen wurde, verändert sich die Größe der Baufläche unwesentlich.

Um die Höhen im Plangebiet besser bestimmen zu können, wurden diese zwischenzeitlich differenzierter aufgenommen. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich nunmehr auf einzeln festgelegte Höhenpunkte im Gelände und nicht mehr auf die Verkehrsfläche.

Dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgend wird die Anzahl der Wohneinheiten für das Grundstück nicht verändert. Sie ist weiterhin von der Anzahl der auf dem Grundstück geplanten Wohngebäude abhängig.

Bereits der erste Entwurf des Bebauungsplans enthielt für das Grundstück Zufahrtsmöglichkeiten von der Max-Bruch-Str. und dem Höhenweg. Am Höhenweg ist sie jedoch zum Schutz der vorhandenen Bäume auf einen Bereich begrenzt.

B 21 Prof. Dr. Christoph Hommerich, Höhenweg 7, 51465 Bergisch Gladbach mit Schreiben vom 08.10.2006

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- die Grenzabstände einheitlich auf 3 m festzusetzen,
- die fordere Baugrenze denen der Nachbarn anzupassen,
- auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine Baufläche für ein weiteres 1-2 Familien- haus mit Erschließung von der Max-Bruch-Straße über das Grundstück Heider vorzu-
sehen,
- keine Denkmalbereichssatzung zu erlassen,
- keine Begrenzungen für die GFZ vorzusehen,
- keine einheitliche Gestaltung nebeneinander liegender Einfahrten vorzuschreiben,
- nicht die Bebauungstiefe auf 15m zu begrenzen,
- die Max-Bruch-Str. in eine Tempo 30 Zone umzuwandeln.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Gebäudeabstände von 8m entlang des Höhenwegs wurden aus dem Bestand entwickelt und sind ein wesentliches Element des Siedlungscharakters. Da auf dem Nachbargrundstück Höhenweg 5 ein 5m Grenzabstand besteht, wird in der Überarbeitung des Bebauungsplans auf dem Grundstück des Einwenders einseitig der Grenzabstand auf 3m verringert.

Die Einfassung des Straßenraums wurde als ein weiteres wesentliches Element des Siedlungscharakters herausgearbeitet. Zur platzartigen Aufweitung des Straßenraums im Bereich des Max-Ernst-Denkmal tritt das Gebäude des Einwenders im Bestand bewusst etwas aus der Straßenfront zurück. Ziel des Bebauungsplans ist es den Siedlungscharakter zu erhalten. Auch ist die Erweiterung der Baufläche im rückwärtigen Bereich sinnvoll, da hier in der Regel die Anbauten erfolgen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es den gärtnerisch genutzten grünen Innenblock zu erhalten. Diesem Ziel steht der Wunsch des Einwenders auf eine weitere Baufläche entgegen.

Die Definition eines Denkmals und seine Unterschutzstellung ist hoheitliche Aufgabe der Denkmalschutzbehörden. Der Antrag auf Erstellung einer Denkmalbereichssatzung wurde daher an die zuständigen Behörden weitergeleitet. Deren Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass am Höhenweg weder die Kriterien für weitere Einzelunterschutzstellungen noch für eine Denkmalbereichssatzung erfüllt werden, siehe F 1. Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- gibt lediglich einen Gestaltungsrahmen vor. Die Gestaltungsvorgaben dienen in erster Linie dazu Doppelhäuser harmonisch aneinander anzupassen.

Anstelle der Grundflächenzahl (GFZ) sieht der Bebauungsplan zur Bestimmung der dritten Dimension die eindeutige Gebäudehöhe vor.

Die festgesetzten Bebauungstiefen von 18m werden für ein Villengebiet als angemessen angesehen.

Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im §9 des Baugesetzbuches (BauGB) abschließend geregelt. Verkehrslenkende Maßnahmen sind dem folgend nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

**B 22 Avalon Immobilien GmbH, Sauerbruchstraße 26, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 07.10. und 09.10.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- die die Baugrenzen der Grundstücke Birkenhöhenweg 16 und 18 um 3m in Richtung Straße zu verschieben, unter Beibehaltung der westlichen Begrenzung.
- die Höhenfestsetzungen in Bezug auf die besondere topographische Situation zu überprüfen und ein Überschreitung der Gebäudehöhen um max. 1,50m zuzulassen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Wunsch auf Verschiebung der Baugrenzen um 3m in Richtung Straße beruht auf einer privatrechtlichen Einigung mit dem Nachbarn Birkenhöhenweg 16. Der notarielle Vollzug dieser Vereinbarung wurde bis heute nicht gemeldet. Weiterhin ist es ausdrücklicher Wunsch der Grundstückseigentümer, das Baufenster nicht um 3m in Richtung Straße zu verschieben, siehe B 26. Solange die Eigentumsübertragung faktisch nicht vollzogen ist, ist ihr Interesse höher anzusiedeln als das des zukünftigen Eigentümers.

Um die Höhen im Plangebiet besser bestimmen zu können, wurden diese zwischenzeitlich differenzierter aufgenommen. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich nunmehr auf einzeln festgelegte Höhenpunkte im Gelände und nicht mehr auf die Verkehrsfläche.

**B 23 Katharina Odenthal, Birkenhöhenweg 18, 51465 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 09.10.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- das Baufenster für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 an der hinteren Hausflucht der Häuser Birkenhöhenweg 14 und 18 auszurichten, da eine verbaute Sicht / Einmauerungsbefürchtet wird,
- den ruhenden und fließenden Verkehr stärker zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Gebäude Höhenweg 14 und 18 liegen nicht im gleichen Abstand von der Straße. Sie können damit nicht beide als Maßstab für die Ausrichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Höhenweg 16 sein, da dort entstehende Baufläche nicht parallel zur Straße läge und damit nicht wirtschaftlich bebaubar wäre. Für das Grundstück Birkenhöhenweg 16 wurde im Bebauungsplan die vordere Bauflucht des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 18 und nicht die des Nachbargrundstücks Birkenhöhenweg 14 aufgenommen, da es mit den vorhandenen Grundstücksgrenzen im Verhältnis zur Grundstücksgröße sonst nicht wirtschaftlich bebaubar ist.

Für das gesamte Plangebiet bestehen bereits heute Baurechte gem. §34 BauGB. Ziel des Bebauungsplans ist es eine unangemessene Nachverdichtung und dadurch indirekt weiterer Verkehrsbelastungen zu verhindern. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass Eigentumsrechte eingeschränkt werden. Die Planung baut auf die vorhandenen Straßen auf. Lediglich die Max-Bruch-Straße wird im Einmündungsbereich des Höhenwegs aufgeweitet. Eine Baugenehmigung setzt immer die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen auf dem Privatgrundstück voraus. Für den Besucherverkehr sind ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

**B 24 C B H, Rechtsanwälte, Bismarkstraße 11-13, 50672 Köln, Mandanten: Fam. Nagelschmidt
mit Schreiben vom 11.10.2006**

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- am Birkenhöhenweg eine gemeinsame Bauflucht durch Baulinien parallel zum Birkenhöhenweg festzusetzen, da sonst nachbarliche Konflikte vorprogrammiert sind,
- für die hintere Baugrenze Birkenhöhenweg 14 und 16 ebenfalls eine gemeinsame Bauflucht festzusetzen,
- am Höhenweg für die Flurstücke 102 und 103 die Bauflucht des Eckgrundstücks Birkenhöhenweg/Höhenweg aufzunehmen,
- für die vorgenannten Flurstücke die seitlichen Grenzabstände auf 3m zu verringern, da der Gesetzgeber dabei ist hinsichtlich der Grenzabstände Vergünstigungen zu schaffen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Ziel des Bebauungsplans ist es, den Siedlungscharakter entlang des Höhenwegs zu erhalten. Ein wesentliches Element des Siedlungscharakters ist die Einfassung des Straßenraums, der sich zu den Denkmälern Höhenweg 10 und dem Max-Ernst-Denkmal platzartigen aufweitet.

Diese Aufweitung wird für die Bebauung der Baulücken mit Baulinien aufgenommen. Hierbei wird der Abstand zur Straße nicht zuletzt durch den Lebensraum für vorhanden städtebaulich wirksame Bäume bestimmt. Auch diese tragen wesentlich zum Erhalt des Siedlungscharakters bei. Um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurde in der Überarbeitung des Bebauungsplans die ausgewiesene Baufläche des Einwenders um 2m zur Straße hin verschoben. Mehr lässt der auf dem Grundstück befindliche städtebaulich wirksame Baum nicht zu.

Die Baulücke Birkenhöhenweg 16 wird von 2 bebauten Nachbargrundstücken geprägt. Die hier vorhandenen Gebäude befinden sich nicht in einer Straßenflucht, vielmehr variiert ihr Straßenabstand um 3m. Für das unbebaute Grundstück wurde die Straßenflucht des Nachbargebäudes Birkenhöhenweg 16 gewählt, da es sonst wegen seines besonderen Grundstückszuschnittes nicht wirtschaftlich bebaubar wäre. Da den Eigentümern durch den Bebauungsplan bereits Baurechte im Innenblock verloren gehen, wäre jede weitere Einschränkung enteignungsgleich. Nachbarrechtliche Interessen sind bei festgesetzten Gebäudeabständen von 8m nicht betroffen.

Das Gebäude Birkenhöhenweg 12 ist nicht geeignet, die Bebauung entlang des Höhenwegs zu bestimmen, da es eindeutig auf den Birkenhöhenweg ausgerichtet ist. Um dies deutlicher zu machen, wurde es in der Überarbeitung aus dem gemeinsamen Baufenster herausgelöst.

Das vordringliche Ziel der Änderung des § 6 BauO NRW ist eine Vereinfachung der Anwendung der Abstandflächenvorschriften für die am Bau Beteiligten und die Bauaufsichtsbehörden, da die Anwendung der geltenden Vorschriften in der Praxis zunehmend Schwierigkeiten bereitet hat. Der Gesetzgeber greift mit diesen Änderungen jedoch nicht in die Planungshoheit der Gemeinde ein. Vielmehr erhalten gerade die in Bebauungsplänen formulierten Ziele einer Gemeinde eine größere Gewichtung. Ziel des BP Nr. 2148 - Höhenweg- ist es den villenartigen Siedlungscharakter entlang des Höhenwegs zu erhalten. Aus städtebaulichen Gründen sind hierfür die Abstände zwischen den einzelnen Bauflächen von 8m von großer Bedeutung. Bereits bei der ersten Besiedlung des Mühlenbergs wurden diese Grenzabstände in einer Ortsatzung vorgegeben. Zur Sicherung des so entstandenen Siedlungscharakters übernimmt der Bebauungsplan die Grenzabstände von 4m und 5m und gibt sie auch für die noch am Höhenweg vorhandenen Baulücken vor. Um die befürchteten nachbarrechtlichen Konflikte bei den noch unbebauten Grundstücken zu vermeiden, erfolgte nach der 1. öffentlichen Auslegung eine Überarbeitung der ausgewiesenen Bauflächen dahingehend, dass für letztere gleichmäßige Grenzabstände von 4m (Gebäudeabstände 8m) ausgewiesen werden. Charakteristisch für einen Villenbereich ist neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild ein größerer Sozialabstand. Dieser kann mit Grenzabständen von 3m nicht mehr gewährleistet werden.

Kurzfassung:

- Als Eigentümer des Grundstückes Birkenhöhenweg 16 und Margarethenhöhe werden Bedenken gegen eine Verschiebung des Baufensters am Birkenhöhenweg 16 in Richtung Straße erhoben.
- Bei einer weiteren Minderung der der Baurechte werden Entschädigungsansprüche geltend gemacht.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwender machen deutlich, dass sie für ihr Grundstück keine Veränderung des Baufensters wünschen. Die Baulücke Birkenhöhenweg 16 wird von 2 bebauten Nachbargrundstücken geprägt. Die hier vorhandenen Gebäude befinden sich nicht in einer Straßenflucht, vielmehr variiert ihr Straßenabstand um 3m. Für das unbebaute Grundstück wurde die Straßenflucht des Nachbargebäudes Birkenhöhenweg 16 gewählt, da es sonst wegen seines besonderen Grundstückszuschnittes nicht wirtschaftlich bebaubar wäre.

Mit **Schreiben vom 07.09.06 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt**. Von ihnen ging ein Schreiben ein. Sein Inhalt wird nachfolgend in einer Kurzfassung wiedergegeben. Weiterhin wird in Kurzfassung die eingeholte Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde zur Anregung wiedergegeben, dass Plangebiet teilweise unter Deckmalschutz zu stellen. Die Schreiben wurden den Fraktionen in Kopie übersandt.

**T 1 Rheinisch Bergischer Kreis, Abt.67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 10.10.06**

Kurzfassung:

Untere Landschaftsbehörde

Es wird angeregt,

- die erhaltenswürdigen und erhaltensfähigen Gehölze durch Festsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB im gesamten Plangebiet zu schützen,
- für verloren gehende Gehölze Ersatz zu schaffen,
- bei waldnahen Erweiterungsmöglichkeiten einen ausreichenden Waldabstand vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen,

dass sich Orchideen und weitere Elemente der Kalkflora auch auf den bestehenden Hausgrundstücken befinden. Diese können durch die geplanten Umstrukturierungen des Plangebietes beeinträchtigt werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Erhalt von schützenswerten Bäumen war Gegenstand der Baumschutzsatzung. Nachdem diese am 13.07.05 aufgehoben wurde, kann es nicht Aufgabe des Bebauungsplans sein, sie zu ersetzen. Im Planbereich wurden öffentlich wirksame Baumstandorte ein gemessen und geprüft, ob die jeweiligen Bäume städtebaulich relevant, sprich prägend für das Ortsbild sind. Soweit dies der Fall ist, sind sie mit einer Erhaltungsfestsetzung gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB belegt. Hierbei handelt es sich sowohl um Straßenbäume als auch um Bäume in privaten Vorgärten. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde auf eine Sicherung in den Gartenbereichen verzichtet, obwohl auch hier Bäume stehen, die wesentlich zur Durchgrünung der Siedlung beitragen und damit den Siedlungscharakter prägen. Hier wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer auch weiterhin sensibel mit ihrem grünen Umfeld umgehen. Da es sich bei den festgesetzten Bäumen in erst Linie um große, alte Bäume handelt, wurden Ansprüche an die Ersatzpflanzungen formuliert. Abgängige Bäume sind durch welche der

gleichen Art in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220cm, Stammumfang 14-16cm zu ersetzen.

Alle ausgewiesenen Bauflächen halten einen ausreichenden Waldabstand.

Das gesamte Plangebiet ist bereits heute nach §34 BauGB bebaubar. Bei bebauten Flächen handelt es sich um Gärten oder um einen zu einer Altenwohnanlage gehörenden Park. Soweit sich auf diesen Flächen tatsächlich Orchideen befinden, sind diese nach anderen Gesetzen geschützt. Der Bebauungsplan gefährdet die Orchideen nicht durch die Ausweitung von neuen Bauflächen, vielmehr nimmt er bereits vorhandene Baurechte zurück.

F 1 FB 6, Untere Denkmalbehörde mit Schreiben vom 12.12.06

Kurzfassung:

Gemäß der denkmalpflegerischen Bewertung durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege erfüllt das Gebiet nicht die Kriterien eines Denkmalbereichs.

Bezug: Schreiben Rheinisches Amt für Denkmalpflege vom 18.08.06

In der Abwägung wurden, zusätzlich zu den sich aus eingegangene Stellungnahmen ergebenden Änderungen, die **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt aus Gründen der Verkehrssicherheit auf das Steilstück der Max-Bruch-Straße ausgeweitet.**

Wegen der Vielzahl der Änderungen empfiehlt die Verwaltung dem Planungsausschuss eine erneute öffentliche Auslegung des BP Nr. 2148 -Höhenweg-. Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung kann gem. §4a Abs.3 BauGB die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme verkürzt werden. Zur Verfahrensverkürzung wird für den BP Nr. 2148 -Höhenweg- eine öffentliche Auslegung von 14 Tagen als angemessen angesehen.

Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie der Begründung sind als Anlage 1 – 3 der Vorlage beigelegt.

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplan (BP) Nr. 2148 -Höhenweg-
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB) 2. Öffentliche Auslegung**

G l i e d e r u n g

1	Planungsanlass / Verfahrensablauf.....	16
2	Räumlicher Geltungsbereich	16
3	Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen.	16
3.1	Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan	16
4	Städtebauliche Situation	16
4.1	Siedlungsentwicklung	16
4.2	Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte	17
4.3	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	18
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage	20
4.3.4	Mindestmaß für Baugrundstücke	20
4.3.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	20
4.3.6	Flächen für Gemeinbedarf	21
4.3.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	21
4.3.8	Verkehrsflächen	22
4.3.9	Öffentliche und private Grünflächen	22
4.3.10	Lärmschutz.....	22
4.3.11	Erhaltung von Bäumen	23
4.3.12	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW	23
4.3.13	Nachrichtliche Übernahmen.....	24
4.3.14	Hinweise.....	24
5	Umweltbericht	24
5.1	Einleitung.....	24
5.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	24
5.1.2	Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan.....	25
5.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	25
5.2.1	Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft.....	25
5.2.2	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	27
5.2.3	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	27
5.2.4	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung	29
5.3.1	Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft.....	29
5.3.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	31
5.3.3	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
5.4	Mögliche Planungsalternativen.....	31
5.5	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	32
5.6	Monitoring Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	32
5.7	Zusammenfassung des Umweltberichts / Wechselwirkungen	32
6	Ver- und Entsorgung	33
7	Planverwirklichung / Kosten	34

Planungsanlass / Verfahrensablauf

Anlass der Planung sind, oft durch Änderung der Eigentumsverhältnisse ausgelöste Bauwünsche, die bedingt durch relativ große Grundstücke zu einer deutlichen baulichen Verdichtung führen würden. Obwohl das Plangebiet nach §34 BauGB überwiegend bebaubar ist, kann eine derartige Verdichtung insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation nicht ungeprüft zugelassen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Plangebietes erforderlich.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Zentrums von Bergisch Gladbach auf einer Anhöhe. Der räumliche Geltungsbereich des BP Nr. 2148 -Höhenweg- wird im Süden durch die Max-Bruch-Straße und im Westen und Norden durch den Birkenhöhenweg begrenzt. Am Wendehammer des Birkenhöhenweges verläuft die Plangebietsgrenze unter Einbeziehung des Grundstückes Margaretenhöhe 5 nach Süden. Die Straße Margaretenhöhe bildet im weiteren Verlauf unter Einbeziehung des dort vorhandenen Seniorenheims die Grenze des Bebauungsplangebiets. Die äußere Grundstücksgrenze des Seniorenheims begrenzt das Bebauungsplangebiet schließlich im Osten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig gekennzeichnet.

Planungsrechtliche Situation / Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Übergeordnete Planung / Flächennutzungsplan

Der Regionalplan stellt für den Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich und direkt südlich angrenzend für das Strundetal und seine Hänge einen Bereich zum Schutz der Natur dar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im FNP sind die im Plangebiet liegende Altenwohnanlage und ihr angrenzender Park als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und alle anderen Flächen des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Gemäß §8 Abs.2 BauGB ist der BP Nr. 2148 -Höhenweg- aus dem FNP zu entwickeln. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem FNP entwickelt, auch wenn die Art der Nutzung stärker differenziert ist. Dort wo der FNP ausschließlich Fläche für Gemeinbedarf darstellt, wird diese im BP in die eigentliche Baufläche (Flächen für Gemeinbedarf) und dem der Nutzung dienenden Park (private Grünfläche) unterschieden. Hiermit soll zweifelsfrei das Planungsziel „Erhalt des Parks als private Grünfläche“ deutlich gemacht werden, wenngleich dieser zur Altenwohnanlage und damit zur Gemeinbedarfsfläche gehört.

Weiterhin wird die Umwandlung eines schmalen Streifens Wohnbaufläche in Flächen für den Gemeinbedarf an der Straße Margaretenhöhe als entwickelt angesehen. Bei diesen Flächen handelt es sich eindeutig um den Zufahrts- und Stellplatzbereich der Altenwohnanlage, die für eine weitere Wohnbebauung nicht nutzbar ist. Hier werden die Darstellungen des FNP im BP lediglich konkretisiert.

Städtebauliche Situation

Siedlungsentwicklung

Der Bereich „Am Mühlenberg“ wurde 1901 erstmalig mit Villen bebaut. Wegen seiner exponierten, weithin sichtbaren Lage gab es bereits ab 1907 Diskussionen zur Gestaltung des entstehenden Baugebietes. Als Diskussionsgrundlage diente ein städtebaulicher Entwurf des Königlichen Gartenarchitekten Brodersen aus Berlin (Gronauer Waldsiedlung in BG). Ziel seiner Planung war eine offene und luftige Wohnbebauung im Landhausstil. In der „Ortsatzung der Stadtgemeinde Bergisch Gladbach gegen Verunstaltung der Straßen und Plätze“ wurden dem entsprechend für das Gebiet am Mühlenberg Grenzabstände von 5m vorgegeben. Im Zusammenwirken mit einer Straßenbreite von 8m und 4m tiefen Vorgärten entstand am Höhenweg ein großzügiges Villenviertel, geprägt durch die Architektur der 20er und 30er Jahre. Erst in den letzten Jahrzehnten entstand eine deutlich dichtere Mehrfamilienhausbebauung im mittleren Planbereich. Vereinzelt wurden auch Baugrundstücke nachverdichtet. Diese Tendenz soll durch das Bebauungsplanverfahren gestoppt werden.

Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

Dem BP Nr. 2148 -Höhenweg- liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Sicherung des Siedlungscharakters als „stark durchgrüntes Villenviertel“,
- Verhinderung einer Nachverdichtung und dadurch indirekt Verhinderung weiterer Verkehrsbelastungen,
- Sicherung lokal bedeutsamer Grünflächen, insbesondere der parkartigen Freiflächen der Altenwohnanlage,
- Schutz vorhandener, städtebaulich bedeutsamer Bäume,
- Beseitigung des Nadelöhrs Kreuzung Max-Bruch-Straße / Höhenweg.

Das Plangebiet des BP Nr. 2148 -Höhenweg- hat eine Gesamtgröße von 77.145 m².

Das Plangebiet wird von Westen über die Max-Bruch-Str. von Norden über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. und von Nord/Osten über die Margaretenhöhe erschlossen. An diesem Grundkonzept kann wegen der örtlichen Gegebenheiten in der Planung nichts geändert werden. Lediglich das Nadelöhr Kreuzung Max-Bruch-Straße/ Höhenweg wird durch Verbreiterung der Max-Bruch-Straße beseitigt. Wegen der schwierigen Erschließungssituation ist es Ziel des BP Nr.2148 -Höhenweg- einer zu starken Verdichtung im Planbereich entgegenzuwirken.

Für das gesamte Plangebiet bestehen bereits heute Baurechte nach §34 BauGB. Im Plangebiet befinden sich zurzeit große Mehrfamilienhäuser neben kleinen Einfamilienhäusern, und das in unterschiedlichster Bautiefe. Das Baurecht nach §34 BauGB ermöglicht damit Bauvorhaben (zum Teil selbst in zweiter Reihe), die nicht den Zielen des Bebauungsplans entsprechen. Der Bebauungsplan schränkt die Rechte der Eigentümer nunmehr ein und gibt ihnen einen Rahmen. Um die privaten Belange der Eigentümer angemessen zu würdigen, erfolgte eine umfassende Bestandsaufnahme.

In der Örtlichkeit lassen sich im Plangebiet deutlich 4 Teilbereiche unterscheiden. Im westlichen Plangebiet entlang des Höhenweges befindet sich die Kernzelle des Siedlungsbereiches. Vorzufinden sind hier villenartige Ein- bis Zweifamilienhäuser auf großen Grundstücken. Weiter östlich geht der Wohnungsbau sowohl an der Margaretenhöhe, als auch an der Max-Bruch-Straße in eine Mehrfamilienhausbebauung über. Hier ist auch eine deutlich größere Baudichte vorzufinden. Diese endet abrupt an der parkartigen Grünfläche einer Altenwohnanlage. Die Parkanlage prägt im weiteren Verlauf das Straßenbild der Margaretenhöhe. Die folgende eigentliche Altenwohnanlage ist im Straßenbild jedoch nur durch ihre Erschließung mit Stellplätzen wahrnehmbar. Der Bebauungsplan nimmt die dargestellte vierteilige Gliederung in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung auf.

Ziel der Planung ist es den Charakter des historischen Siedlungskerns entlang des Höhenwegs zu erhalten. Hier befinden sich auch die beiden eingetragenen Baudenkmäler, das Haus Höhenweg 10 und das Max-Bruch-Denkmal. Eine Prüfung der zuständigen Denkmalbehörden hat ergeben, dass keines der weiteren Gebäude am Höhenweg die Ansprüche an eine Unterschutzstellung erfüllt, wenngleich einzelne Gebäude als Zeitzeugen erhaltenswert sind. Da das Plangebiet nicht die Kriterien eines Denkmalbereiches erfüllt, konnte auch den Anträgen von Bürgern in der 1. öffentlichen Auslegung auf

Erstellung einer Denkmalebereichssatzung nicht stattgegeben werden. Die Vielfalt der architektonischen Mittel und die kaum messbare Formensprache machen es weiterhin unmöglich im Rahmen einer Gestaltungssatzung eindeutige gestalterische Vorgaben herauszuarbeiten. Zwar ist es gerade ein Potpourri des Architekturstils der 20er bis 40er Jahre, das den besonderen Charakter des Siedlungsbildes ausmacht, dieses macht es jedoch auch unmöglich gemeinsame Gestaltungsregeln herauszuarbeiten. Fehlen gemeinsame Gestaltungselemente, so greift eine Gestaltungssatzung in Leere. Um die weitere Diskussion über Möglichkeiten zum Erhalt der Siedlungsstruktur am Höhenweg nicht zu konterkarieren, regelt der Bebauungsplan mit seinen beschränkten Mitteln lediglich die gestalterische Grundstruktur des Siedlungskerns.

So sind entlang des Höhenwegs Baulinien zum Erhalt einer gemeinsamen Straßenfront und gleichzeitig der Vorgärten festgesetzt. Mit der Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser wird ebenfalls ein typisches Siedlungsmerkmal aufgegriffen. Aus der Historie entwickelt sind die großen Gebäudeabstände. Letztere sind es, die im Zusammenwirken mit großen Baugrundstücken den locker bebauten, stark durchgrünzten Siedlungscharakter prägen. Um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden, erfolgte nach der 1. öffentlichen Auslegung für die noch vorhandenen Baulücken eine Überarbeitung der ausgewiesenen Bauflächen dahingehend, dass gleichmäßige Gebäudeabstände von 8m entstehen. Für die Grundstücksgröße wird eine Mindestgröße von 500m² vorgeschrieben. Mit einer Begrenzung der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 soll eine Nachverdichtung vermieden werden.

Der Bebauungsplan unterstützt den Erhalt des stark durchgrünzten Siedlungsbereichs. Zwar kann er nicht die aufgehobene Baumschutzsatzung ersetzen, jedoch sind die im öffentlichen Raum wirksamen, Stadtbild prägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt. In seinem Erscheinungsbild als Grünanlage erhalten bleibt der kleine Platz am Max –Bruch-Denkmal. Der Park der Altenwohnanlage wird mit der Festsetzung „private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage“ ebenfalls einer baulichen Nutzung entzogen.

Ausgleichend hierfür unterliegt die Altenwohnanlage selbst als Fläche für den Gemeinbedarf „Wohnen im Alter“ keinen weiteren baulichen Restriktionen. Auf ein Maß der baulichen Nutzung und auf die Darstellung überbaubarer Flächen wird im Bebauungsplan bewusst verzichtet, um dem Träger der Anlage für seine speziellen Bauaufgaben Spielraum zu lassen.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der privaten Belange wird für die Wohnbauflächen im Plangebiet als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In der Örtlichkeit entsteht zwar der Eindruck eines Reinen Wohngebietes, jedoch haben die Auswertung der Gewerbeanmeldungen und die Studie der Bauakten ergeben, dass bereits zahlreiche gewerbliche Nutzungen in gemischt genutzten Gebäuden vorhanden sind. Wie das örtliche Erscheinungsbild deutlich macht, sind emissionsarme gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen durchaus verträglich.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes zu erhalten und die Vorrangigkeit des Wohnens zu unterstützen, lässt der BP jedoch nur gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzungen zu. Weiterhin werden Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauGB nach §1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen. Bei dieser Ausschlussform bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Gebäudehöhe im Plan und seinen textlichen Festsetzungen eindeutig bestimmt. Auf eine Geschossflächenzahl wird bewusst verzichtet. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich im WA auf einen für jedes Baufenster im Plan festgesetzten Höhenpunkt und für das WA1 auf Normal Null (NN).

Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in Bezug auf seine Dichte in zwei Bereiche. Für den alten Siedlungskern (WA) mit seinen Ein- bis Zweifamilienhäusern entlang des Höhenwegs ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Zusammenwirken mit kleinen Baufenstern und der Festsetzung einer Mindestbaugrundstücksgröße soll hier der Eindruck einer lockeren Bebauung erhalten bleiben und eine Nachverdichtung vermieden werden.

Das WA 1 beginnt nach den Gebäuden Höhenweg 2 und Max-Bruch-Straße 19/19a. Der folgende Bereich ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser in deutlich dichter Bauweise. Aus dem Bestand entwickelt setzt der BP hier eine GRZ von 0,4 fest. Da dieses Gebiet in seiner Siedlungsstruktur deutlich vom eigentlichen Siedlungskern abweicht wird auf andere Beschränkungen des Maßes der Baulichen Nutzung verzichtet. Die überbaubaren Flächen sind auf den Bestand beschränkt um auch hier eine weitere Verdichtung zu verhindern.

Da die üblicherweise verwendete Zahl der Vollgeschosse nicht viel über die tatsächliche Höhe eines Gebäudes aussagt, werden im BP Nr. 2148 -Höhenweg- Gebäudehöhen als Maximalwerte festgesetzt. In ihren Höhenfestsetzungen unterscheiden sich die beiden Wohngebiete ebenfalls voneinander. Während im WA 1 die Höhen je Gebäudekomplex aus den Bauanträgen übernommen und über Normalnull (NN) festgesetzt wurden, entsprechen die Höhenfestsetzungen für den alten Siedlungskern (WA) einer zweigeschossigen Bebauung mit Spielraum für einen kleinen Sockel und/oder Drempe. Hier sind für jedes Baufenster im Plan Höhenpunkte festgesetzt, auf die sich die Höhenfestsetzungen im Textteil beziehen.

Im WA ist die Traufe als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gewählt, weil sie als optische Grenze zwischen Dach und Wand für die räumliche Wirkung im Straßenraum wichtiger ist, als die absolute Höhe des Gebäudes. Für Wohngebäude mit Flachdächern wurde, die Gebäudehöhe als Bezugspunkt der Traufe gleichgestellt. Trauf- und Gebäudehöhe sind textlich definiert. Zulässig sind Trauf- / Gebäudehöhen zwischen 6,00m und 6,80m.

Die zusätzlich zur Traufhöhe festgesetzte Firsthöhe, soll harmonische Gebäudeproportionen gewährleisten und Ausuferungen der Dachgeschossnutzungen vermeiden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage

Die im Plan näher bestimmten Bauweisen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Sie wurde aus dem Bestand entwickelt. Die beiden Wohngebiete unterscheiden sich in der Festsetzung der Bauweise. Während für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 die offene Bauweise festgesetzt ist, wird im WA (historischer Siedlungskern) stärker differenziert. Im WA sind die für das Erscheinungsbild der Siedlung typischen Einzel- und Doppelhäuser auch als Bauweise vorgeschrieben. In beiden Wohngebieten verhindert die Ausweisung von Einzelbaufenstern, dass sich lange Gebäudekörper entwickeln können.

Die überbaubaren Flächen werden unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener Bäume durch Baugrenzen und -linien eindeutig bestimmt. Baulinien werden nur entlang des Höhenwegs eingesetzt, wo sie unter Berücksichtigung städtebaulich bedeutsamer Bäume zum Erhalt des historischen Straßenraums erforderlich sind. Ein wesentliches Element des Siedlungscharakters ist die Einfassung des Straßenraums, der sich zu den Denkmälern Höhenweg 10 und dem Max-Ernst-Denkmal platzartigen aufweitet.

Die mit 8m großen Abstände zwischen den Bauflächen entlang des Höhenwegs sind aus dem Bestand und der Historie entwickelt, sie sollen gewährleisten, dass der Charakter einer locker bebauten und stark durchgrünten Villensiedlung erhalten bleibt. Um nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan für die noch vorhandenen Baulücken gleichmäßige Grenzabstände von 4m fest. Mit diesem Mindestabstand soll u.a. ein für Villensiedlungen typischer größerer Sozialabstand gewährleistet werden. Dieser kann durch Unterschreitung der Baugrenzen nach Belieben vergrößert werden. Im Einzelfall vergrößert sich der festgesetzte Mindestgebäudeabstand, soweit der Lebensraum für erhaltenswerte Bäume gewährleistet werden soll.

Begrenzungen der Bauflächen auf 18m Tiefe im WA dienen der klaren Abgrenzung von Bau- und Freiflächen und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Sie ermöglichen den Eigentümern an den bereits bestehenden Wohngebäuden, welche zwischen 10m - 14m Tiefe haben, Erweiterungen durch Anbauten, z.B. Wintergärten vorzunehmen. Für die Neubebauung berücksichtigt die Größe der Baufläche die Tatsache, dass Villen regelmäßig einen größeren Flächenanspruch als normale Einfamilienhäuser haben. Im WA1 wird mit den Bauflächen der Bestand festgeschrieben.

Überschreitungen der Baugrenzen werden nur ausnahmsweise zugelassen und im Umfang begrenzt. Das Maß der Überschreitungen ist textlich bestimmt.

Mindestmaß für Baugrundstücke

Die Festsetzung eines Mindestmaßes für Baugrundstücke im WA dient dem Zweck die vorhandene aufgelockerte Bebauung zu erhalten. Aus der Örtlichkeit wurde eine Mindestgröße von 500m² entwickelt.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind in den Wohngebieten bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Diese Festsetzung ordnet die Garagen als Baukörper auch räumlich deutlich dem eigentlichen Wohngebäude zu. Die Festsetzung ermöglicht, für eine Villengegend Standard, mindestens zwei unabhängig von einander anfahrbare private Stellplätze. Sie soll verhindern, dass Verkehrslärm bis in die rückwärtigen Gärten und Ruhebereiche dring.

Für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 wurden zusätzlich Flächen für TG und Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen.

Flächen für Gemeinbedarf

Bereits im FNP hat die Stadt Bergisch Gladbach deutlich gemacht, dass es ihr Ziel ist, die von der Caritas betriebene Altenwohnanlage Margaretenhöhe 24-26 vorsorglich zu sichern. Die Darstellung nach §5 Abs.2 Nr.2 BauGB soll nunmehr auf der Bebauungsplanebene verbindlich gemacht werden. Da der zur Altenwohnanlage gehörende Park als solcher erhalten bleiben soll, erfolgt jedoch eine differenzierte Festsetzung. Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- setzt nur für die eigentlich baulich genutzten Bereiche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnen im Alter, Service und Pflege“ fest. Bei der Abgrenzung wurden der Zufahrtsbereich, die Stellplätzen und die zur Nutzung gehörenden technischen Anlagen, wie Pumpenhaus und Klärbecken, der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

Unschädlich für die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist, dass die Einrichtungen der Caritas nicht die Merkmale des Gemeingebrauchs erfüllen. Da die Caritas, als kirchlicher Träger, hier eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt, dienen ihre Einrichtungen der Allgemeinheit. Die Zweckbestimmung „Wohnen im Alter“ gibt allgemein das Planungsziel vor. Es wurde bewusst auf Begriffe wie Altenwohnanlage, Servicewohnen oder Seniorenresidenz verzichtet, da sich der Wohnungsmarkt für ältere Menschen und damit auch seine Terminologie im Wandel befindet. Hier sollen Einrichtungen, die in irgendeiner Form dem Wohnen älterer Menschen dienen untergebracht werden. Der Zusatz „Service und Pflege“ macht deutlich, dass auch alle Einrichtungen zulässig sind, deren Service auf Altenwohnen ausgerichtet ist und/oder die der Pflege älterer Menschen dienen. Das Nutzungsziel ist als wohnähnliche Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich und in der Bevölkerung auch in seiner Größenordnung akzeptiert. Auch berühren sich die Nutzungen nur in einem sehr kleinen Bereich an der Straße Margaretenhöhe. Ansonsten ist die Gemeinbedarfsfläche von Grünflächen umgeben.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten, daher sind auf sie nur bedingt die Regeln der Baunutzungsverordnung anzuwenden. Auf ein Maß der baulichen Nutzung und auf die Darstellung überbaubarer Flächen wird im Bebauungsplan bewusst verzichtet, um dem Träger der Anlage für seine speziellen Bauaufgaben Spielraum zu lassen. Eine hohe Baudichte, die ohne solche Festsetzungen eventuell entstehen kann, wird durch den direkt angrenzenden, im Bebauungsplan gesicherten Park ausgeglichen. Die Festsetzungen private Grünfläche Park und Gemeinbedarfsfläche sind im Zusammenhang zu sehen, jedoch im Nutzungsziel deutlich zu unterscheiden.

Zurzeit befindet sich auf der Gemeinbedarfsfläche neben den Einrichtungen fürs Wohnen im Alter auch eine Kindertagesstätte. Anlagen für andere soziale Zwecke sind auch zukünftig ausnahmsweise zulässig, solange sie sich dem Hauptnutzungsziel unterordnen und mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglich sind. Hiermit soll dem Träger der Einrichtung in der Wahrnehmung seiner sozialen Aufgaben ein gewisser Spielraum gelassen werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das WA werden die Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt. Bei der Bestandsaufnahme wurden lediglich zwei Gebäude, die mehr Wohnungen aufweisen vorgefunden, das Gebäude Höhenweg 7a beherbergt vier und das Gebäude Max-Bruch-Straße 17 drei Wohnungen. Da diese bisher den Siedlungscharakter nicht stören und unter Berücksichtigung der privaten Belange werden sie in ihrer Bestandsgröße gesichert.

Für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 wurden die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen ebenfalls aus dem Bestand ermittelt und einzeln für jeden Baukörper bestimmt.

Im Zusammenwirken mit der festgesetzten GRZ von 0,3 und 0,4, der Begrenzung der Bauflächen und im WA zusätzlich der Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 500m² soll die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dazu dienen eine zu starke Nachverdichtung zu vermeiden. In deren Folge wird zusätzlich das Verkehrsaufkommen reduziert. Die Festsetzung ist dazu geeignet unerwünschte Umstrukturierungen der baulichen Eigenart des Plangebietes zu verhindern. Fehlende Infrastruktureinrichtungen im nahen Umfeld und eine schlechte Verkehrserschließung rechtfertigen im Weiteren diese Begrenzung.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von Westen über die Max-Bruch-Str. von Norden über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. und von Nord/Osten über die Margaretenhöhe erschlossen, wobei die Max-Bruch-Str. und die Margaretenhöhe nur bedingt als Erschließungsstraßen bezeichnet werden können. Die Max-Bruch-Str. dient als Einbahnstraße in Richtung Plangebiet nur dem Zielverkehr und die Straße Margaretenhöhe bildet mit der Rommerscheider Str. einen Erschließungsring. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt daher in erster Linie über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. Bis auf die Rommerscheider Str. sind alle Straßen in ihrer Dimensionierung und ihrem Ausbau als reine Anliegerstraßen zu bewerten. An diesem Grundkonzept kann wegen der örtlichen Gegebenheiten in der Planung nichts geändert werden. Lediglich das Nadelöhr Kreuzung Max-Bruch-Straße/ Höhenweg wird durch Verbreiterung der Max-Bruch-Straße auf eine durchgehende Breite von 8,5m beseitigt.

Öffentliche und private Grünflächen

Als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt wurde der kleine Platz am Max –Bruch-Denkmal. Hiermit soll deutlich gemacht werden, dass er nicht als Bestandteil der Verkehrsflächen angesehen wird, sondern der Erholung der Anwohner dient.

Der Park der Altenwohnanlage wird mit der Festsetzung „private Grünfläche, Parkanlage“ ebenfalls deutlich der Erholungsnutzung zugeordnet. Er dient jedoch als private Grünfläche der Gemeinbedarfsfläche und damit der Altenwohnanlage. Seine Größe und sein Bestimmungszweck lassen typische bauliche Anlagen, wie Gerätehäuser oder Gartenpavillons zu. Um einen Spielraum für die Gestaltung des Parks zu ermöglichen wurde auf eine Erhaltungsfestsetzung für Einzelbäume verzichtet. Zwischen die Altenwohnanlage und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet des Strunder Bachtals wird ein als private Grünfläche festgesetzten Schutzabstand von 30m gelegt. Auf einen solchen Streifen wurde im Osten unter Berücksichtigung der privaten Belange verzichtet, da sich hier bereits Bebauung und technische Infrastruktur der Altenwohnanlage, wie die Kläranlage befindet.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. Weitere Emittenten wurden nicht festgestellt. Im Rahmen der Lärminderungsplanung für Bergisch Gladbach wurden der Höhenweg und die Straße Margaretenhöhe in das Lärm- und Konfliktkataster aufgenommen.

Im Plangebiet wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgestellt. Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm ist entlang des Höhenwegs 9 bis 19 ausgehend von der Straßenmitte der Lärmpegelbereich III bis zu einer Grundstückstiefe von 10 m beidseitig der Straße festgesetzt. Gegenüber der Grundstücke Margaretenhöhe 25 und 27 wurde ebenfalls der Lärmpegelbereich III festgesetzt, wieder ausgehend von der Fahrbahnmitte, bis zu einer Grundstückstiefe von 15 m. In diesem Bereich bewirkt die Steigung der Straße den höheren Beurteilungspegel. Für den Lärmpegelbereich III sind Regelungen gemäß DIN 4109 zum erforderlichen

Schalldämmmaße von Außenbauteilen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Eine Kennzeichnung eines Lärmpegelbereichs I ist hier nicht erforderlich, da die Orientierungswerte eines WA-Gebietes eingehalten werden. Dies gilt auch für den Lärmpegelbereich II, da die übliche Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits zu einem ausreichenden Schallschutz führt. Eine Differenzierung bezüglich weniger belasteter Fassaden soll erst bei der Festlegung des erforderlichen Schallschutzes im Rahmen der baulichen Einzelprüfung erfolgen, da sich die Lage, Größe, etc. eines geplanten Hauses vom Bebauungsplanentwurf unterscheiden kann.

Erhaltung von Bäumen

Der Erhalt von schützenswerten Bäumen war Gegenstand der Baumschutzsatzung. Nachdem diese am 13.07.05 aufgehoben wurde, kann es nicht Aufgabe des Bebauungsplans sein, sie zu ersetzen. Im Planbereich wurden öffentlich wirksame Baumstandorte eingemessen und geprüft, ob die jeweiligen Bäume städtebaulich relevant, sprich prägend für das Ortsbild sind. Soweit dies der Fall ist, sind sie mit einer Erhaltungsfestsetzung gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB belegt. Hierbei handelt es sich sowohl um Straßenbäume als auch um Bäume in privaten Vorgärten. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wurde auf eine Sicherung in den Gartenbereichen verzichtet, obwohl auch hier Bäume stehen, die wesentlich zur Durchgrünung der Siedlung beitragen und damit den Siedlungscharakter prägen. Hier wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer auch weiterhin sensibel mit ihrem grünen Umfeld umgehen. Der BP ist nicht das richtige Instrument um Landschaftsschutz zu betreiben.

Da es sich bei den festgesetzten Bäumen in erst Linie um große, alte Bäume handelt, wurden Ansprüche an die Ersatzpflanzungen formuliert. Abgängige Bäume sind durch welche der gleichen Art in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220cm, Stammumfang 14-16cm zu ersetzen.

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauONW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind im Bebauungsplan, über die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Da bereits die vorhandenen Gebäude sehr unterschiedliche Gestaltungsmerkmale aufweisen, ist es kaum möglich solche aus dem Bestand zu entwickeln. Auch dürfen die Anforderungen an die Gestaltung der vorhandenen Wohngebäude nicht höher, als die des Denkmalschutzes sein. Während der Gesetzgeber im Falle des Denkmalschutzes die Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit der Eigentümer durch wirtschaftliche Vergünstigungen (Zuschüsse, Steuerersparnisse) ausgleicht, geschehen diese im Bebauungsplan ohne jedweden Ausgleich. Beachtlich bleibt auch die Tatsache, dass für das gesamte Plangebiet bereits heute Baurechte nach §34 BauGB bestehen, Eigentümer also in ihrer gestalterischen Freiheit zukünftig eingeschränkt werden. Der Bebauungsplan gibt aus diesem Grund lediglich einen gestalterischen Rahmen vor. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten, macht der Bebauungsplan insbesondere Vorgaben für die Gestaltung von Doppelhäusern.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Dem folgend gibt der Bebauungsplan für das WA insbesondere Anforderungen an die Gestaltung des Daches vor. Da gerade Villen sehr stark dem Zeitgeschmack unterliegen, wird auf die Festsetzung einer Dachform und Dachneigung bei Einzelhäusern verzichtet. So weisen bereits die vorhandenen Villen unterschiedliche Dachformen auf. Zumal bei einer Mindestbaugrundstücksgröße von 500m² und Gebäudeabständen von mindestens 8m unterschiedliche Dachformen verträglich sind. Lediglich bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung zum Erhalt eines harmonischen Gesamtbildes vorgeschrieben.

Zur Wahrung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes und um zu verhindern, dass im Dachgeschoss zwei Wohnebenen entstehen, beschränkt der BP in der zweiten Dachgeschossebene die Fenstergröße und schließt Dachaufbauten und -einschnitte ganz aus.

Die Festsetzung einer First- oder Gebäudestellung dient ebenfalls der Harmonisierung des Erscheinungsbildes bei Doppelhäusern.

Nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften werden, soweit sie planungsrechtlich relevant sind und bereits vorliegen, zur Orientierung in den Bebauungsplan übernommen.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Denkmäler nach Landesrecht vorgefunden: Höhenweg Nr. 10 (Nr. 163 der Denkmalliste) und das Max Bruch Denkmal (Nr. 159 der Denkmalliste) und im Plan gekennzeichnet. Damit sie uneingeschränkt wirken können, wurden sie von benachbarten Bauflächen freigestellt.

Hinweise

Laut Hydrologischem Gutachten des Büro Slach & Partner sind im Plangebiet schnell wechselnde Bodenverhältnisse vorgefunden worden. Bei ausreichend großen Grundstücken wird eine Mulden-Rigolen-Anlage für eine dezentrale Versickerung vorgeschlagen. Für alle Versickerungsanlagen ist jedoch ein Anschluss für einen Überlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal vorzusehen. Diese Aussagen wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging vom Geologischen Dienstes NRW der Hinweis darauf ein, dass sich im Untergrund des Planungsgebietes verkarstungsfähige Massenkalk befinden. Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Das gleiche gilt für den Hinweis des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege. Da für das Plangebiet keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler vorliegt, wurde vorsorglich ein Hinweis dazu in den BP aufgenommen, wie im Falle von Funden zu verfahren ist.

Umweltbericht

Einleitung

Die Umweltprüfung wurde durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) vom 24.06.2004 mit Wirkung zum 20.07.2004 für alle Bauleitplanverfahren eingeführt. Gem. § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) sind in einer Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist gem. §2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Er ist im vorliegenden Fall an den methodischen Elementen der Umweltprüfung ausgerichtet.

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2148 – Höhenweg – liegt in Bergisch Gladbach, nordöstlich des Stadtzentrums auf einem Höhenrücken über dem Strundetal. Es wird von Westen über die Max-Bruch-Str. von Norden über den Straßenzug Rommerscheider Str./Bergstr./Höhenweg. und von Nord/Osten über die Margaretenhöhe erschlossen. Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von 77.145 m².

Das Plangebiet ist gem. §34 BauGB bis auf wenige Baulücken bebaut. Als größere zusammenhängende Freifläche stellt sich nur die parkartige Grünfläche der

Altenwohnanlage dar. Die unbefriedigende Erschließungssituation und zunehmende Verdichtungstendenzen machen eine städtebauliche Ordnung erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet entstehen keine neuen Baurechte und damit kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan schränkt vielmehr bestehende Rechte der Eigentümer ein und sichert vorhandene Grünflächen und Bäume.

Dem BP Nr. 2148 -Höhenweg- liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Sicherung des Siedlungscharakters als „Villenviertel mit großen Grundstücken“,
- Verhinderung einer Nachverdichtung,
- Sicherung lokal bedeutsamer Grünflächen, insbesondere der parkartigen Freiflächen der Altenwohnanlage,
- Schutz vorhandener, städtebaulich bedeutsamer Bäume,
- Beseitigung des Nadelöhrs Kreuzung Max-Bruch-Straße / Höhenweg

In der Örtlichkeit lassen sich im Plangebiet deutlich 4 Teilbereiche unterscheiden. Diese Gliederung ist im Bebauungsplan ablesbar. Die villenartige bebaute Kernzelle des Siedlungsbereiches entlang des Höhenweges ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier hat der Bebauungsplan die größte Festsetzungsdichte und damit erfolgen die meisten Einschränkungen. Die sich östlich zwischen Max-Bruch-Straße und Höhenweg anschließende Mehrfamilienhausbebauung ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, jedoch mit deutlich weniger Einschränkungen. An sie schließt sich weiter in östliche Richtung die parkartige Grünfläche der Altenwohnanlage an, die als private Grünfläche festgesetzt ist. Die folgende Altenwohnanlage wiederum ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Das Planungsziel einer Verhinderung der Nachverdichtung wird durch die folgende Kombination von Festsetzungen erreicht: Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 im WA, Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 2 im WA, Mindestgröße von 500m² für Baugrundstücke im WA, Ausweisung kleiner Baufenster mit großen Grenzabständen in beiden Wohnbaugebieten. Durch eine geringere Verdichtung wird indirekt auch das Verkehrsaufkommen gesteuert und der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Vorhandene Grünflächen wie der Park der Altenwohnanlage und der kleine Platz am Max-Bruchdenkmal werden gesichert. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Erhaltungsfestsetzungen für Bäume im Straßenraum und in den Vorgärten.

Für weitere Details wird auf das Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan

Die maßgeblichen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele werden jeweils schutzgutbezogen im Kontext mit der Darstellung der Umweltauswirkungen erläutert.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

Boden

Laut geologischer Karte von Nordrhein-Westfalen stehen im Bereich des Plangebietes Pseudogley-Braunerde oder Braunerde und Parabraunerde aus umgelagerten Lößlehm und Hang- oder Hochflächenlehm an. Im Untergrund ist mit Kalkstein und Dolomit zu rechnen. Bei allgemeiner mittlerer Wasserdurchlässigkeit ist auch mit schwacher Hang-

oder Staunässe bei einer Mächtigkeit von meist mehr als 4 dm zu rechnen. Weiterhin weist Geologisches Dienstes NRW darauf hin, dass sich im Untergrund des Planungsgebietes verkarstungsfähige Massenkalk befinden.

Im überwiegend bebauten Plangebiet sind naturnahe ungestörte Bodenschichten nicht mehr zu erwarten. Die heute schon anthropogen geprägten Böden (Gartenland) sind wenig schutzwürdig. Durch die Versiegelung mit Gebäuden und Verkehrsflächen erfüllt der Boden keine der im Bundesbodenschutzgesetz genannten natürlichen Funktionen (keine belebte Bodenzone, kein uneingeschränkter Luft- und Feuchtigkeitsaustausch) mehr.

Die Inanspruchnahme der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen im Plangebiet stellt einen unerheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Die heute schon anthropogen geprägten Böden (Gartenland) sind wenig schutzwürdig.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu beurteilen, erstellte das Büro Slach & Partner ein hydrogeologisches Bodengutachten. Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, erfolgte die Untersuchung nur für die Baulücken. Hiernach sind im Plangebiet schnell wechselnde Bodenverhältnisse vorgefunden worden. Bei ausreichend großen Grundstücken kann eine dezentrale Versickerung als unbedenklich eingestuft werden. Es wird eine Mulden-Rigolen-Anlage vorgeschlagen. Für alle Versickerungsanlagen ist jedoch ein Anschluss für einen Überlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal vorzusehen.

Grundwasserbeeinflusste Bereiche sind nicht zu erwarten, da das Bebauungsplangebiet auf einem Höhenrücken liegt. Freies Untergrundwasser wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen.

Die weitere Inanspruchnahme der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen im Plangebiet stellt einen unerheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar.

Luft / Klima

Zur Luftqualität im Bereich des Plangebiets können aufgrund fehlender Daten und Untersuchungen keine verlässlichen Aussagen getroffen werden. Die Emissionsstruktur im Plangebiet ist überwiegend durch verkehrsbedingte Belastungen geprägt. Emissionen durch Hausbrand und Gewerbe sind von untergeordneter Bedeutung. Im Plangebiet ist der vorhandene Baumbestand von klimatischer Bedeutung.

Für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach liegen keine umfassenden klimatischen Untersuchungen vor. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch die klimatischen Besonderheiten des Rheintals geprägt. Das Plangebiet liegt im klimatisch begünstigt auf einem Höhenrücken.

Im Plangebiet und im weiteren Untersuchungsgebiet lassen sich drei typische Klimatope erkennen:

- Waldklimatop (umgebende Waldflächen). Waldflächen erfüllen klimatische Regenerationsfunktionen wie z.B. Temperatenausgleich (geringe Aufheizung am Tag) und Frischluftproduktion / Luftverbesserung (Anreicherung mit Sauerstoff, Bindung von Staubpartikeln, Lufthygiene, Filterfunktion). Daneben leisten sie in geringerem Umfang auch einen Beitrag zum Schallschutz,

- Freilandklimatop (Wiesen der Altenwohnanlage). Die besondere Bedeutung der Freilandbiotope für das Kleinklima liegt in ihrer hohen thermischen Ausgleichsfunktion. Tagsüber nehmen sie nur wenig Wärme auf, kühlen aber nachts sehr stark aus,
- Siedlungsklimatop (bestehende Wohnhäuser mit Gärten). Aufgrund der geringen Baudichte und der intensiven Begrünung unterscheiden sich die kleinklimatischen Eigenschaften voraussichtlich nur unwesentlich vom Freilandklimatop.

Die weitere Inanspruchnahme der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen im Plangebiet stellt einen unerheblichen Eingriff in das Schutzgut Luft / Klima dar.

Vegetation und Tiere

Direkt östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das von LÖBF als Naturschutzgebiet vorgeschlagene schützenswerte Biotop BK 4908-095 „Strunder Bachtal“. Das Biotop ist bereits Landschaftsschutzgebiet und wird durch den Landschaftsplan Südkreis zukünftig als Naturschutzgebiet festgesetzt. Erhaltungsziel für das Strunder Bachtal: Erhalt eines vielfältig strukturierten Talraumes mit autotypischen Gehölzelementen und anspruchsvollen Buchenmischwäldern auf den Talhangflächen innerhalb der Paffrather Kalkmulde. Die Kalkbuchenwälder des Strundetals sind potentiell geeignete Lebensräume für verschiedene geschützte Orchideenarten.

Das Plangebiet selbst ist durch Ziergärten mit allgemeinen Arten ohne besondere Ausprägungen bestimmt. Die Außenanlagen des Seniorenheimes sind als strukturarme Parkanlage gestaltet. Südlich des Seniorenheimes grenzen Wiesen an, auf denen Dammwild gehalten wird. Die Wiesen sind von älteren Fichtenforsten umgeben, die in den Buchenwald des Strundetals übergehen.

Bemerkenswert sind die vielen alten Bäume in den Privatgärten und im Straßenraum. Sie bestimmen maßgeblich den durchgrünten parkartigen Charakter des Plangebietes. Die Untere Landschaftsbehörde regt an den Bestand zu erfassen und die erhaltungswürdigen und erhaltungsfähigen Gehölze durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu schützen sowie für die Neuordnung des Plangebietes verloren gehenden Gehölze ebenfalls über Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Ersatz zu schaffen.

Die weitere Inanspruchnahme der bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen im Plangebiet stellt einen unerheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z.B. FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Altlasten / Kampfmittel / Bergbau

Im Plangebiet liegt keine im städtischen Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche. Kenntnisse über etwaige sonstige Bodenbelastungen liegen ebenfalls nicht vor. Bei neuer Flächeninanspruchnahme für Bebauung und/oder sonstige Versiegelungen sind die Vorgaben und Forderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes erfolgte kein Hinweis auf das Vorhandensein Bombenblindgängern / Kampfmitteln.

Von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NW erfolgte kein Hinweis darauf, dass der Bergbau im Plangebiet umgegangen ist.

Lärm

Auf das Plangebiet wirken Geräusche aus dem öffentlichen Straßenverkehr ein. 2002 fand im Rahmen der Lärminderungsplanung gem. §47a BImSchG eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm statt. Untersucht wurden alle Haupterschließungsstraßen und bekannten, stark belastete Straßen (Schleichwege). In diesem Zusammenhang wurden die Margaretenhöhe und der Höhenweg in Verlängerung mit der Margaretenhöhe in das Lärm- und Konfliktkataster aufgenommen. Dort ist abzulesen, dass entlang dieser beiden Straßen in Teilbereichen die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) um 0 bis 5 dB(A) überschritten werden, im Bereich des Altenheims sogar etwas darüber hinaus. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind gebietsabhängig schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung festgelegt, die wünschenswerte Zielwerte darstellen und per Landeserlass vom 21. Juli 1988 zur Anwendung in der Bauleitplanung empfohlen werden. Sie lauten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Parkanlagen 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Für Flächen für den Gemeinbedarf gibt es keine Orientierungswerte. Die Altenwohnanlage wird daher wie ein WA behandelt. Die Vorsorgewerte der DIN 18005 liegen um 4 dB(A), für die Gemeinbedarfsfläche um 2 dB(A) unter den v.g. Grenzwerten, so dass sich die Konfliktwerte um den jeweiligen Betrag erhöhen. Die Straßen Birkenhöhenweg, Max-Bruch-Straße und südlicher Höhenweg wurden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung im Straßennetz nicht mit in das Lärmkataster einbezogen, so dass über deren Emissionsvorbelastung ohne weitere Untersuchungen keine Aussagen getroffen werden können. Die künftige Konflikthöhe entlang der v.g. Straßen ist abhängig von der Höhe der Verkehrszunahme bedingt durch die geplanten Gebäude im Plangebiet. Es wird empfohlen im BP die Lärmpegelbereiche darzustellen. Die Einstufung von Wohngebäuden in Lärmpegelbereiche erfolgt jeweils nach dem höchsten, vor einer Fassade ermittelten Außenlärmpegel.

Grundsätzlich gilt, dass ein Gebiet um einen Flugplatz, hier Köln/Bonn Fluglärmerwartungsgebiet ist. Zum Schutz gegen Fluglärm hat der Gesetzgeber im Fluglärmgesetz zwei Schutzzonen um die Flughäfen definiert (Schutzzone 1: vom Flughafen bis zu 75 dB(A), Schutzzone 2: 75 dB(A) - 67 dB(A). Im Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ wird zusätzliche eine 3. Schutzzone ausgewiesen (67 dB(A) - 62 dB(A)). Die Fluglärmbelastungen wurden in 2002 im Rahmen der Lärminderungsplanung gem. §47a BImSchG für untersucht. Hier zeigte sich, dass im Stadtgebiet vom Bergisch Gladbach kein Konflikt in Bezug des unterst anzusetzenden Immissionswert von 62 dB(A) besteht. Von entscheidender Bedeutung sind jedoch die An- und Abflugrouten. Um eine breite Streuung und damit die Belastung eines größeren Bevölkerungsteils zu verhindern, wird der Luftverkehr auf Sollkurse gebündelt. Begleitend sind in der Karte zum Flughafen Köln Bonn Toleranzabweichungen dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Toleranzabweichungen. Direktüberflüge sind im Normalfall nicht zu erwarten.

Weitere Lärmemittanten wurden nicht vorgefunden.

Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert (Energie, Trinkwasser, Schmutzwasser, Müllabfuhr, Feuerwehr). Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Verschattung

Mit Ausnahme der Altenwohnanlage gibt es im Plangebiet keine Baukörper, die geeignet sind erheblich zu verschattet. Verschattungen sind jedoch durch die Vielzahl alter Bäume vorhanden.

Freizeit und Erholung

Am „Max-Bruch-Denkmal“ befindet sich ein kleines begrüntes Plätzchen mit Sitzgelegenheit. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Wanderweg nach Osten ins Strundetal bzw. mit Anschluss an Wohngebiete in Rommerscheid.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2148 – Höhenweg – liegt auf einem Höhenrücken über dem Strundetal. Seine kleinteilige Wohnbebauung ist durch ihre Höhenbegrenzung im Zusammenwirken mit der starken Durchgrünung in ihrer Nah- und Fernwirkung nicht störend. Selbst die Mehrfamilienhäuser fügen sich geschickt ein. Lediglich die Altenwohnanlage zeichnet sich in Bezug auf ihr Bauvolumen deutlich ab. Das Straßenbild wird am Höhenweg durch historische Gebäude geprägt.

Bau- und Bodendenkmäler

Von Seiten des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege erfolgte in der Region keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler. Unabhängig davon regeln die §§ 15 und 15 des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG NW) den Umgang mit Funden.

Baudenkmäler sind unter den folgenden Nummern in der städtischen Denkmalliste registriert: lfd.Nr.: BAU 159, Max-Bruch-Denkmal und lfd.Nr. : BAU 163, Wohnhaus Höhenweg 10

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Der BP Nr. 2148 -Höhenweg- schafft keine neuen Baurechte, vielmehr bestehen bereits heute im gesamten Plangebiet Baurechte gemäß §34 BauGB. Gemäß §1a Abs.3 letzter Satz wird ein Ausgleich damit nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Situation im Plangebiet für Natur- und Landschaft sogar verbessert. Im Folgenden konzentriert sich die Prognose nur noch auf die erheblich berührten Belange und auf den Vergleich zwischen Durchführung / und Nichtdurchführung der Planung. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung sind der nachteiligen Umweltauswirkungen sind im unmittelbaren Kontext mit den Schutzgütern dargestellt.

Schutzgut Naturhaushalt und Landschaft

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen entstehen regelmäßig nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (Boden-Luft-Austausch, Verdunstung, Wasserrückhaltung, Grundwasserneubildung). Im Plangebiet geschieht dies sowohl bei Nichtdurchführung als auch bei Durchführung der Planung. Baurechte nach §34 BauGB haben in der Regel einen größeren Flächenverbrauch, daher wirkt sich

der Bebauungsplan eher positiv auf das Schutzgut Boden aus. Durch die Begrenzung der Bauflächen und der Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) im WA auf 0,3 und WA 1 auf 0,4 wird der Eingriff in Grund und Boden minimiert. Für §34 Gebiete gibt es keine Beschränkung der GRZ. Da Garagen und Stellplätze ebenfalls nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig sind, ist damit zu rechnen, dass in den eigentlichen Gärten kaum noch Befestigungen entstehen. Weiterhin wird der Park der Altenwohnanlage durch seine Festsetzung als private Grünfläche einer baulichen Nutzung ganz entzogen.

Positiv wirkt sich die Planung gegenüber dem Ist-Zustand (§34 Rechte) voraussichtlich auch auf die Grundwasserneubildung aus. Durch Verringerung der Bebauungs- und Versiegelungsdichte wird sich das in den Untergrund versickernde Niederschlagswasser vermutlich erhöhen. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde für die Baulücken gutachterlich nachgewiesen. Die festgesetzte Mindestgröße von 500m² für Baugrundstücke bietet genügend Fläche für dezentrale Versickerungsanlagen. Steigende Abwassergebühren werden Bauherren zukünftig stärker motivieren, das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser über Versickerungsanlagen dem Grundwasser direkt zuzuführen. Angesichts der geplanten Nutzungen ist nicht von einem Schadstoffeintrag in den Untergrund auszugehen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Luft und Klima. Es ist nicht mit einer stärkeren Erwärmung im Plangebiet zu rechnen, da die großen Gartenflächen für eine ausreichende Durchgrünung sorgen. Die Begrenzung der Gebäudehöhen und der große Anteil nicht überbaubarer Flächen verhindert eine negative Beeinflussung der lokalen Windströmungen. Die Frischluftversorgung der talseits angrenzenden Wohngebiete wird nicht beeinträchtigt.

Mit dem Verlust an Vegetationsfläche und durch die generelle Intensivierung der Nutzung in bebauten Bereichen geht regelmäßig ein Verlust an Lebensraum für Tiere und Vögel einher. Er hat für den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung, da es sich um einen vom Menschen stark beeinflussten Lebensraum handelt, der in einem kurzen Zeitraum in ähnlicher Weise wieder herstellbar ist. Insbesondere während der unruhigen Bauphasen weichen vorhandene Tierarten aus. Der Erhalt der großen Gärten und der Parkanlage der Altenwohnanlage und damit die intensive Begrünung des Plangebietes werden jedoch Lebensraum für unterschiedliche Tierarten langfristig sichern (Insekten, hausgartentypische Kleinsäugetiere und Vögel). Die festgesetzten großen Grenzabstände zwischen den Einzelbauflächen und der stark begrünte Straßenraum gewährleisten auch zukünftig eine Lebensraumvernetzung.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen nehmen Rücksicht auf vorhandene Bäume. Hierzu wurden diese auf gemessen und kartiert. Der bisher ungeschützte Baumbestand wird soweit er Ortsbild prägenden ist sogar in seinem Bestand geschützt. Da 2005 die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach aufgehoben wurde verbessert sich bei Durchführung der Planung die Rechtssituation der Bäume gegenüber dem Ist-Zustand.

Für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet gibt es Hinweise auf Orchideenvorkommen. Orchideen sind Standort geschützt, Veränderungen im weiteren Umfeld haben keine Auswirkungen auf ihren Fortbestand. Da das gesamte Plangebiet bereits heute bebaubar ist, wurde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend auf eine weitere Untersuchung verzichtet. In der Planung wird jedoch im Süden als Schutzfläche zwischen die Altenwohnanlage und das angrenzenden Naturschutzgebiets ein 30m breiter Grünstreifen gelegt.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Durch die Realisierung der Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 2148 - Höhenweg - wird sich die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Menschen nicht verschlechtern. Eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf ca. 2 Geschosse verhindert, dass größere Bereiche verschattet werden. Mindestgrößen für Baugrundstücke von 500m² und eine starke Durchgrünung sorgen für ein gutes Kleinklima.

Der Verkehr als einziger Emittent wird sich als Folge des Bebauungsplans nicht erhöhen. Vielmehr wird die reduzierte Baudichte indirekt dazu führen, dass der Verkehr weniger zunimmt als bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanverfahrens. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen dargestellt. Entsprechend den Darstellungen des Lärminderungsplans ist der überwiegend durch Verkehrslärm belastete Teil des Plangebietes dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche I und II ist jedoch nicht erforderlich, da nach heute üblicher Bauausführung unter Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bereits ein ausreichender Schallschutz vorhanden ist. Entlang des Höhenwegs 9 bis 19 setzt der Bebauungsplan ausgehend von der Straßenmitte den Lärmpegelbereich III bis zu einer Grundstückstiefe von 10 m beidseitig der Straße fest. Für den Grundstücksteil Margaretenhöhe 27a ist ebenfalls der Lärmpegelbereich III, wieder ausgehend von der Fahrbahnmitte, bis zu einer Grundstückstiefe von 15 m. festgesetzt. In diesem Bereich werden die höheren Beurteilungspegel durch die Steigung der Straße bewirkt. Eine Differenzierung bezüglich weniger belasteter Fassaden soll erst bei der Festlegung des erforderlichen Schallschutzes im Rahmen der baulichen Einzelprüfung erfolgen, da sich die Lage, Größe, etc. eines geplanten Hauses vom B-Planvorentwurf unterscheiden kann.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Festsetzungen des BP Nr. 2148 -Höhenweg- sind aus dem Bestand entwickelt, insoweit berücksichtigen sie auch die bestehenden Gebäude und das Ortsbild. Wo der §34 BauGB in Bezug auf das Einfügen einen Spielraum lässt, fügen sich zukünftig Neubauten mit ihren maximal zulässigen Gebäudehöhen, den großen Grenzabständen und der Stellung der Gebäude in den verbleibenden Baulücken zwingend ein. Ziel der Planung ist es, den Charakter des historischen Siedlungskerns entlang des Höhenwegs zu erhalten. Hierzu dienen auch die entlang des Höhenwegs festgesetzten Baulinien.

Entlang des Höhenwegs befinden sich auch die beiden eingetragenen Baudenkmäler, das Haus Höhenweg 10 und das Max-Bruch-Denkmal. Eine erste Einschätzung hat ergeben, dass keines der weiteren Gebäude am Höhenweg die Ansprüche an eine Unterschutzstellung erfüllt, wenngleich einzelne Gebäude als Zeitzeugen erhaltenswert sind. Die Vielfalt der architektonischen Mittel und die kaum messbare Formensprache machen es weiterhin unmöglich im Rahmen einer Gestaltungssatzung eindeutige gestalterische Vorgaben herauszuarbeiten. Zwar ist es gerade ein Potpourri des Architekturstils der 20er bis 40er Jahre, das den besonderen Charakter des Siedlungsbildes ausmacht, dieses macht es jedoch auch unmöglich gemeinsame Gestaltungsregeln herauszuarbeiten. Fehlen gemeinsame Gestaltungselemente, so greift eine Gestaltungssatzung in Leere. Um die weitere Diskussion über Möglichkeiten zum Erhalt der Siedlungsstruktur am Höhenweg nicht zu konterkarieren, regelt der Bebauungsplan mit seinen beschränkten Mitteln lediglich die Grundstruktur des Siedlungskerns.

Mögliche Planungsalternativen

Der Bebauungsplan setzt einen relativ engen Spielraum für die weitere Bebauung des Plangebietes. Alternativ bietet sich für bebaute Bereiche in der Regel auch eine Nachverdichtung an. Die Randlage, die fehlende Infrastruktur und die schwierige Erschließungssituation schließen für das Gebiet des BP Nr. 2148 -Höhenweg- eine Nachverdichtung (Vorrang der Innenentwicklung, Bodenschutzklausel) aus.

Da im Plangebiet nur noch wenige Baulücken vorhanden sind, ergibt sich zur Umsetzung des Planungsziels keine Alternative.

Für weitere Details wird auf das Kapitel 1, 4.1 und 4.2 der Begründung verwiesen.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung basiert auf einer Bestandsaufnahme der Umweltsituation durch den Fachbereich 7-36, Umweltschutz der Stadt Bergisch Gladbach. Hierzu fanden Ortsbesichtigungen statt. Weiterhin wurde auf bereits vorliegenden Umweltuntersuchungen wie z.B. den Lärminderungsplan zurückgegriffen.

Der erforderliche Umfang der Umweltuntersuchung wurde in einem Scoping-Verfahren ermittelt. In diesem hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises aus umweltfachlicher Sicht auf das Vorkommen von Orchideen in den Kalkbuchenwäldern des angrenzenden Strundetales hingewiesen. Da sich die Kalkformationen im südlichen Planungsgebiet (Wiesen der Altenwohnanlage) fortsetzen, wurde die Durchführung einer Orchideenkartierung angeregt. Im Verfahren wurde auf eine Kartierung verzichtet, weil

- der Bebauungsplan im südlichen Bereich keine Veränderungen vorsieht und die vorhandene Nutzung der Flächen übernommen wird
- das Vorkommen oder Nichtvorkommen von Orchideen aus den oben gesagten Gründen eine Frage ohne planerische Relevanz bleibt.

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu beurteilen, erstellte das Büro Slach & Partner, Wipperfurth ein hydrogeologisches Bodengutachten. Untersucht wurden die Baulücken im Plangebiet, wobei sich die Dichte der Bohrungen sich je nach Zugänglichkeit der Flächen unterscheidet.

Monitoring Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB) sind auch die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt zu beschreiben. Im Rahmen der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben findet auch eine Begleitung und Kontrolle der Entwicklung im Plangebiet statt. Der Zustand der Umwelt wird durch allgemeine Ortsbesichtigungen, bei konkreten Anlässen auch durch Kontrollen, überwacht. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind wie dargelegt nicht zu erwarten, ein Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes NW liegt nicht vor. Hier bedarf es auch keiner über die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen hinausgehenden Kontrollen.

Zusammenfassung des Umweltberichts / Wechselwirkungen

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2148 – Höhenweg – liegt in Bergisch Gladbach, nordöstlich des Stadtzentrums auf einem Höhenrücken über dem Strundetal. Es ist gem. §34 BauGB bis auf wenige Baulücken bereits bebaut. In der Örtlichkeit lassen sich deutlich 4 Teilbereiche unterscheiden, der villenartig bebaute Kernbereich der Siedlung mit großen stark durchgrünter Gärten entlang des Höhenweges, eine

Mehrfamilienhausbebauung östlich an der Margaretenhöhe angrenzend, hieran wiederum angrenzend den Park der Altwohnanlage und schließlich die Altenwohnanlage selbst. Im Plangebiet kommen keine Biotope vor, die einen Eingriff grundsätzlich ausschließen. Direkt an die Altenwohnanlage grenzt jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Strunder Bachtal“ an.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es eine Nachverdichtung zu verhindern. Dies wird durch die folgende Kombination von Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht: Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 im WA (Siedlungskern) und 0,4 im WA 1 (Mehrfamilienhausbebauung), Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 2 im WA und auf die bereits vorhandenen im WA 1, Mindestgröße von 500m² für Baugrundstücke im WA, Ausweisung kleiner Baufenster mit großen Grenzabständen in beiden Wohnbaugebieten. Durch eine geringere Verdichtung wird gleichzeitig auch das Verkehrsaufkommen gesteuert und der Eingriff in Natur und Landschaft verringert. Gleichzeitig werden damit die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen.

Der Höhenweg und die Margaretenhöhe sind als Haupteerschließungsstraßen in Bezug auf Verkehrslärm vorbelastet. Die Planung verursacht keine weiteren Emissionsbelastungen. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden im Plangebiet die Bereiche gekennzeichnet, für die erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz erforderlich sind. Dies ist im Bereich Höhenwegs 9 bis 19 und im Bereich Margaretenhöhe 27a, die in der Lärmschutzzone III liegen, der Fall.

Das Plangebiet wird geprägt durch relativ große Gärten mit altem Baumbestand und den Park der Altenwohnanlage. Der Baumbestand im Plangebiet wurde kartiert und bei der Festlegung der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Der Bebauungsplan sichert den Park als private Grünfläche, den Platz um das Max-Bruch Denkmal als öffentliche Grünfläche und Bäume, die für das Ortsbild relevant sind. Hierdurch werden auch Siedlungscharakter, Erholungsraum für Menschen und Lebensraum für hausgartentypische Kleinsäugetiere und Vögel erhalten.

Zum Schutz des Ortsbilds und des Umfeldes der Baudenkmäler, Wohnhaus Höhenweg 10 und Max-Bruchdenkmal werden für den Siedlungskern deutlich restriktivere Festsetzungen getroffen, als für das restliche Plangebiet. Als Bauweise sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind auf die Höhe der vorhandenen Straßen bezogen und entsprechen 2 Vollgeschossen.

Die Planung begründet keine neuen Baurechte. Damit werden auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB (Eingriffsregelung) und keine Verpflichtung zum Ausgleich ausgelöst.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist als §34 Gebiet voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch den Anschluss an das städtische Versorgungsnetz. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des §51a Landeswassergesetz seit dem 01.01.96 der Vorrang der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu beurteilen, erstellte das Büro Slach & Partner ein hydrogeologisches Bodengutachten. Hiernach sind im Plangebiet schnell wechselnde Bodenverhältnisse vorgefunden worden. Bei ausreichend großen Grundstücken wird eine Mulden-Rigolen-Anlage für die noch vorhandenen Baulücken eine dezentrale Versickerung vorgeschlagen. Zur Sicherheit ist jedoch für alle

Versickerungsanlagen ein Anschluss für einen Überlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal vorzusehen. Diese Aussagen wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Planverwirklichung / Kosten

Verursacht durch die Planung werden keine weiteren Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Daher Fallen auch keine Kosten für die Stadt an.

Alle vorhandenen Baulücken sind ohne Grenzregelungen bebaubar.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 28.02.2007

Stephan Schmickler
Stadtbaurat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BP Nr. 2148 -Höhenweg-

- 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)
Im WA und WA1 sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
Im WA und WA1 sind Gewerbliche Nutzungen ausschließlich in gemischt genutzten Gebäuden (Wohnen/Gewerbe) zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Angaben im Plan

2.2 Traufhöhen / Gebäudehöhen im WA (in Verbindung mit §86 Abs.4 BauO NW)

Für Gebäude mit geneigten Dachflächen ist eine Traufhöhe zwischen 6,00m und 6,80m zulässig. Die Firsthöhe darf die Traufhöhe um max. 5.50m überragen. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der im Plan für das jeweilige Baufenster im Plan festgesetzten Bezugshöhe definiert. Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.

Für Gebäude mit Flachdächern sind die Festsetzungen für Traufhöhen mit den Gebäudehöhen gleichzusetzen. Bei Doppelhäusern sind die Gebäudehöhen aufeinander abzustimmen.

Die Gebäudehöhe ist als Differenz zwischen der Oberkante Attika und der im Plan für das jeweilige Baufenster im Plan festgesetzten Bezugshöhe definiert.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile, (wie z. B. Kamine, Be- und Entlüftungsöffnungen) überschritten werden.

3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

o

offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser

zulässig

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

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

- 5 Mindestmaße Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §86 Abs.4 BauO NW)**
Im WA müssen Baugrundstücke mindestens 500m² groß sein.
- 6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs.4 BauO NW)**
Garagen und Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- 7 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)**
Zweckbestimmung: Wohnen im Alter, Service und Pflege
Innerhalb der Fläche sind Einrichtungen zulässig
- die dem Wohnen im Alter dienen,
 - die Serviceleistungen für das Wohnen im Alter erbringen und/oder
 - die der Pflege älterer Menschen dienen.
- Ausnahmsweise sind andere Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig, wenn diese sich deutlich dem eigentlichen Nutzungsziel unterordnen und mit der angrenzenden Wohnnutzung in Bezug auf ihre Emissionen verträglich sind.
- 8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**
Im WA sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Wohngebäude Höhenweg 7a hier sind max. 4 Wohnungen und Max-Bruch-Straße 17, hier sind max. 3 Wohnungen zulässig.
Im WA1 ist die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen dem jeweiligen Baufenster im Plan zu entnehmen.
- 9 Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
Die private Grünfläche „Parkanlage“ dient der Fläche für den Gemeinbedarf „Wohnen im Alter“ zur Erholung. Der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, wie z.B. Gerätehäuser und Gartenpavillons sind zulässig.
- Die öffentliche Grünanlage am Max-Bruch-Denkmal dient als Platz den angrenzenden Wohngebieten zur Naherholung.
- 10 Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
Für den im Plan dargestellten Lärmpegelbereich III sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume	Büro- räume
		Erf. R _w res. Der Außenbauteile in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30

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

11 Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige sind durch welche der gleichen Art in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220cm, Stammumfang 14-16cm zu ersetzen.

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

12.1 Dachformen

Doppelhäusern sind mit gleicher Dachform und Dachneigung herzustellen.

12.2 First- oder Gebäuderichtung

Die im Plan vorgegebene First- oder Gebäuderichtung ist für Doppelhäuser zwingend. Für Einzelhäuser sind abweichende Ausrichtungen zulässig.

12.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Bei Dächern mit geneigten Dachflächen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Dachfenster sind in der zweiten Dachgeschossebene nur bis zu einer Größe von 1,0m² zulässig.

13 Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmäler Höhenweg Nr. 10 (Nr. 163 der Denkmalliste) und Max-Bruch Denkmal (Nr. 159 der Denkmalliste) siehe Angaben im Plan

14 Hinweise

14.1 Untergrund

Im Untergrund des Plangebietes befinden sich verkarstungsfähige Massenkalken, so dass unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen sind.

14.2 Bodendenkmalpflege

In dieser Region wurde bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt. 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.

14.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Im Plangebiet wurden laut eines hydrogeologischen Bodengutachtens schnell wechselnde Bodenverhältnisse angetroffen, daher wird für eine dezentrale Versickerung eine Mulden-Rigolenanlage vorgeschlagen. Für alle Versickerungsanlagen ist eine Anschlussmöglichkeit für einen Überlauf vorzusehen. Die Anlage einer Mulden-Rigolen-Versickerung ist genehmigungspflichtig und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

<-@