

**Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Bebauungsplan
Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 4. vereinfachte Änderung**

1. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – wurde am 12.04.1975 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um die Struktur und den Charakter der „Parksiedlung“ zu erhalten. Der Tendenz zur baulichen Verdichtung u.a. durch Teilung der Grundstücke und eine höhere Ausnutzung sowie einer einsetzenden gewerblichen Nutzung in Form von Büros und Instituten sollte entgegengewirkt werden.

Anlass für die vorliegende 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist die Anregung eines Grundstückseigentümers, die überbaubare Fläche im Bereich seines Grundstücks – in Anlehnung an die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes – neu aufzuteilen und unter der Zurücknahme von überbaubarer Fläche im straßenseitigen Bereich eine Bebauung im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich in Bergisch Gladbach Frankenforst im nordwestlichen Bereich der Siedlung Alt-Frankenforst und umfasst das Flurstück Gemarkung Refrath, Flur 1, Nr. 3645. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121– Alt Frankenforst – 4. vereinfachte Änderung ist durch die entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Allgemeine Planungsziele

Die Grundkonzeption des Bebauungsplanes Nr. 121 – Alt-Frankenforst – wird durch die 4. vereinfachte Änderung nicht berührt. Der Villencharakter der Siedlung soll weiterhin erhalten bleiben. Ziel der 4. vereinfachten Änderung ist eine Neuordnung der Bebauungsmöglichkeiten in einem kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes an der Parkstraße. Diese Neuordnung bewegt sich innerhalb des Rahmens der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung. Eine bauliche Nachverdichtung erfolgt hierdurch nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Denkmalbereichssatzung Alt-Frankenforst. Die Ziele der Denkmalbereichssatzung werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bei Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – ist aufgrund seiner Rechtskraft im Jahr 1975 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 anzuwenden. Mit der Änderung des Bebauungsplans ändert sich auch die für den Änderungsbereich anzuwendende BauNVO. In diesem Fall handelt es sich um die BauNVO 1990. Im nachfolgenden werden daher neben den geplanten Änderungen auch jene Änderungen der Rechtslage erläutert, die allein aufgrund der BauNVO 1990 eintreten. In Teilbereichen war eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich.

3.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO bleibt gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – unverändert. Die Anwendung der BauNVO 1990 hat keine Auswirkungen auf den grundsätzlichen Gebietscharakter. Nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der neuen BauNVO können in einem „Reinen Wohngebiet“ jedoch zusätzlich als Ausnahme Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Diese zusätzliche Ausnahme soll wegen möglicher verkehrserzeugender und die Wohnruhe störender Wirkung nicht Bestandteil des Änderungsbereiches werden. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 – Alt-Frankenforst – abgesehen von der Zahl der Vollgeschosse unverändert fort. Hierzu zählen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4.

Aufgrund der Anwendung der BauNVO 1990 sind bei der Ermittlung der GRZ nunmehr u.a. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten anzurechnen. Aufgrund der gleichzeitig gegebenen Möglichkeit der Überschreitung der GRZ durch diese Anlagen um bis zu 50% sind die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes jedoch nach alter und neuer BauNVO vergleichbar. Ein Handlungsbedarf ergibt sich daraus nicht.

Um hinsichtlich der GFZ die bisherige Ausnutzungsmöglichkeit beizubehalten und damit das Bauvolumen in der Siedlung weiterhin auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und den Parkcharakter der Siedlung nicht zu stören, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Diese Art der Ermittlung war nach alter BauNVO standardmäßig anzuwenden, nach neuer BauNVO ist es erforderlich diese Ermittlungsart gesondert im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Geschossigkeit beträgt für das vordere Baufenster auf einer Länge von 17m unverändert zwei Vollgeschosse. Daran anschließend wird eine eingeschossige Bebauung auf einer Breite von 10m bzw. 7m mit Rücksicht auf die bestehende Eiche ermöglicht. Für das hintere Baufenster wird die Geschossigkeit ebenfalls auf ein Vollgeschoss reduziert. Zum einen tragen diese Festsetzungen durch das verminderte Gebäudevolumen zum Erhalt des Parkcharakters der Siedlung bei. Zum anderen nimmt die Festsetzung im hinteren Bereich Rücksicht auf das angrenzende Bestandsgebäude Eichenhainallee Nr. 8 hinsichtlich potentieller Verschattung auf der Südwestseite. Um das Gebäudevolumen noch weiter zu reduzieren, wurde die Höhe der baulichen Anlagen im südwestlichen Bereich des vorderen Baufensters auf 1m über Straßenniveau festgesetzt. Damit sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche möglich.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Anstelle des bisherigen 25m x 28m großen Baufensters sollen zwei getrennte und in der Größe reduzierte Baufenster entstehen. Die geteilte Baumasker lehnt sich an die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanentwurfs Anfang der 70er Jahre zum Zeitpunkt der Offenlage an. Diese sah analog zu der Ausweisung auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück zwei hintereinander liegende Baufenster von je 20m x 18m vor. Erst auf Anregung des damaligen Grundstückseigentümers wurde hieraus zum Satzungsbeschluss 1975 ein einzelnes großes Baufenster.

Mit ca. 3.300m² handelt es sich bei dem betroffenen Planbereich um ein sehr großes Grundstück. Eine rückwärtige Bebauung ist daher – in Anlehnung an die ursprüngliche Konzeption – vorstellbar. Die Baumasker im rechtskräftigen Bebauungsplan weist zudem eine ungewöhnlich Tiefe auf. Durch eine Verkleinerung des bestehenden Baufensters kann eine große, prägende Eiche erhalten bleiben, welche sich innerhalb des derzeitigen Baufensters im Anschluss an den bisherigen Baukörper befindet. Im Rahmen eines Neubaus wäre diese Eiche gefährdet. Um den Parkcharakter der Siedlung zu erhalten und eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden, fällt das hintere Baufenster deutlich kleiner aus als das vordere. Die mit der 4. vereinfachten Änderung zulässige überbaubare Fläche liegt mit ca. 670m² etwas unter der bisher zulässigen überbaubaren Fläche von 700m².

3.2.4 Zahl der Wohneinheiten

Die bisherige Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude soll auch für den Änderungsbereich weiterhin gelten. Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – wurde dies nach § 3 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Rechtsgrundlage ist in der nun anzuwendenden BauNVO 1990 entfallen. Stattdessen ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. Die alte Festsetzung Nr. 8 wird somit aus den textlichen Festsetzungen gestrichen und ersatzweise die entsprechende Festsetzung auf Basis des BauGB aufgenommen.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht, die Angabe über vorliegende umweltbezogene Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

In der Denkmalbereichssatzung wird der vorhandene Baum- und Anpflanzungsbestand in der Siedlung als prägend eingestuft. Zur Erhaltung des Charakters der Parksiedlung sind bereits im Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – Regelungen in den textlichen Festsetzungen zum Schutz des Baum- und Strauchbestandes getroffen. Diese Festsetzungen gelten für den Änderungsbereich unverändert fort. So ist bei der Planung der Zufahrt für das hintere Gebäude der vorhandene Baumbestand möglichst zu erhalten und im Rahmen der Baugenehmigung eventuelle Ersatzbepflanzungen darzustellen.

Bei der Neuausweisung der Baufenster wurde darauf geachtet, dass in diesen Bereichen kein Baumbestand vorhanden ist. Eine große prägende Eiche, die sich im bisherigen Baufenster südöstlich des bestehenden Gebäudes befindet, befindet sich nunmehr außerhalb des Baufensters. Da sich jedoch sowohl die Eiche als auch eine große, prägende Fichte in der Nähe der ausgewiesenen Baufenster befinden, sind im Rahmen von Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. gemäß der

DIN 18 920 oder der RAS LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege) durchzuführen. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Lebensräume für streng geschützte, planungsrelevante Arten erheblich beeinträchtigt oder zerstört.

Aufgestellt:

Bergisch Gladbach, den 18.04.2011

S. Schmickler
Stadtbaurat