



Stadt Bergisch Gladbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung

zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1	Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes.....	3
2	Planungsanlass	3
3	Verfahrensablauf	4
4	Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen und Konzepten.....	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.3	Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planungen der Stadt Bergisch Gladbach	5
4.4	Bestehendes Planungsrecht	6
5	Städtebauliche Situation / Bestand	7
5.1	Siedlungsstruktur	7
5.2	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	7
6	Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte.....	8
6.1	Bebauung, Nutzung, Freiflächen.....	8
6.2	Erschließung, ruhender Verkehr	9
7	Begründung der Inhalte des Bebauungsplans	10
7.1	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB.....	10
7.2	Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW	18
7.3	Kennzeichnungen	18
7.4	Hinweise	18
8	Umweltbelange.....	19
8.1	Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt.....	19
8.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes	19
8.3	Artenschutzprüfung.....	20
8.4	Schalltechnisches Gutachten.....	21
9	Ver- und Entsorgung	22
10	Planverwirklichung / Kosten.....	22

1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne – befindet sich im Westen von Bergisch Gladbach im Stadtteil Hand. Der Geltungsbereich des Änderungsplans umfasst die sog. „Kleine Mitte“ des Hermann-Löns-Viertels und hat eine Größe von ca. 1,67 ha.

Im Norden wird der Geltungsbereich des Änderungsplans durch eine bestehende Wohnbebauung begrenzt. Die südliche Plangebietsgrenze stellt die Hermann-Löns-Straße dar. Westlich wird das Plangebiet durch die Willy-Brandt-Straße mit hieran anschließender Mehrfamilienhausbebauung begrenzt, im Osten durch die Gustav-Stresemann-Straße von der hieran angrenzenden gewerblichen Nutzung getrennt.

2 Planungsanlass

Das Plangebiet ist Teilfläche des seit dem Jahr 2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne –. Dieser wurde aufgestellt, um eine Nachfolgenutzung für das für militärische Nutzungen nicht mehr benötigte Gelände der ehemaligen Bundeswehrkaserne mit einer Gesamtfläche von rund 25 ha planungsrechtlich zu regeln.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind heute fast vollständig bebaut bis auf den Bereich der sog. „Kleinen Mitte“ zwischen Willy-Brandt-Straße und Gustav-Stresemann-Straße. Im westlichen Teil des Geländes hat sich ein Wohngebiet entwickelt, das als Hermann-Löns-Viertel bezeichnet wird. Es besteht aus Einfamilienhausstrukturen im Norden (Richtung Handstraße) und Mehrfamilienhäusern im Süden, ergänzt um einzelne Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Hermann-Löns-Straße. Östlich der Hermann-Löns-Straße hat sich gemäß den -Bebauungsplan-Festsetzungen Gewerbe angesiedelt.

Der noch immer brachliegende Bereich der „Kleinen Mitte“ bildet das Verbindungselement zwischen diesen Wohn- und Gewerbenutzungen. Nach der ursprünglichen Planung sollte hier ein kleines Quartierszentrum entstehen mit einem öffentlichen Platz, umgeben von Geschäften und Dienstleistern des täglichen Bedarfs sowie darüberliegenden Wohnungen.

Aus verschiedenen Gründen ist es bis heute nicht gelungen, diese Idee umzusetzen. Unter anderem war es bisher nicht möglich einen Investor für die angestrebte kleinteilige Mischung aus Wohnen und Einzelhandel am Standort zu finden. Insbesondere ist die Lage der „Kleinen Mitte“ im rückwärtigen Bereich der Hermann-Löns-Straße für den Durchgangsverkehr kaum wahrzunehmen und somit aus Einzelhandelssicht nicht ausreichend attraktiv.

Nachdem dieser zentrale Bereich 15 Jahre brachgelegen hatte, kam 2015 die damalige Eigentümerin der Fläche, die „Hermann-Löns Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft“ gemeinsam mit einem Wohnungsbauträger, der „Unternehmensgruppe Interboden, Ratingen“, auf die Stadt zu mit dem Vorschlag, die nicht zu realisierende Planung des Quartierszentrums aufzugeben und zumindest den nördlichen Teil dieses Bereiches stattdessen mit einer überwiegenden Wohnbebauung zu überplanen. In Ergänzung zu diesen Überlegungen kam im Frühjahr 2016 die Idee auf, ein

Stadtteilhaus für die Siedlung zu projektieren und damit den Grundgedanken der ursprünglichen Planung eines städtebaulichen Zentrums für das Hermann-Löns-Viertel zu bewahren und der Bevölkerung einen sozialen Treffpunkt zu bieten.

Politik, Verwaltung und die Siedlergemeinschaft vor Ort bemühen sich seit Jahren um eine qualifizierte Kinder-, Jugend- und Familienarbeit im Hermann-Löns-Viertel. So gibt es hier seit geraumer Zeit einen Bedarf an Räumlichkeiten für die sozialpädagogische Arbeit vor Ort. Im Auftrag der Stadt soll die Katholische Jugendagentur, die bereits heute im Viertel aktive Sozialarbeit betreibt, das Stadtteilhaus bauen und die Trägerschaft übernehmen.

Ergänzend besteht im Stadtteil ein hoher Bedarf an weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen. Eine neue Kindertagesstätte und das Stadtteilhaus sollen in einem Gebäude untergebracht werden. Das Modell eines eigenen Gebäudes hätte den Vorteil, nicht nur die Kinder-, Jugend- und Familienarbeit vor Ort zu erleichtern. Ein Stadtteilhaus mit flexibel nutzbaren Räumen könnte den unterschiedlichsten Funktionen dienen und wäre somit eine Anlaufstelle für das gesamte Viertel mit Angeboten für alle Altersstufen und Bevölkerungsgruppen.

Für das südliche Drittel des Plangebietes wird prioritär das Ziel verfolgt, einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln und so die Nahversorgungssituation am Standort zu verbessern. Ein Standort an der Hermann-Löns-Straße bietet gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan den Vorteil einer deutlich besseren Wahrnehmbarkeit des entsprechenden Einzelhandelsbetriebes. Sollte sich kein Nahversorger für diesen Standort finden, wird die Fläche an der Hermann-Löns-Straße mit einer die benachbarten Wohnungen nicht-störenden Gewerbenutzung bebaut werden.

Zwischenzeitlich hat die Fa. Interboden im Dezember 2016 die gesamte Fläche der „Kleinen Mitte“ bis zur Hermann-Löns-Straße von der „Hermann-Löns Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft“ gekauft. Somit wurden durch die Gesellschaft auch alle Verpflichtungen aus dem zwischen dem vorherigen Grundstückseigentümer und der Stadt bestehenden Erschließungsvertrag übernommen.

3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 1551– Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², es bestehen keine Pläne im räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang, die bei der Ermittlung der Grundfläche berücksichtigt werden müssten.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss erfolgte am 25.04.2017. In derselben Sitzung wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 31.05.2017 in der Heilig-Geist-Kirche sowie per Aushang

im Rathaus Bensberg vom 15.05. bis 09.06.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde vom 11.05. bis zum 09.06.2017 durchgeführt.

4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen und Konzepten

4.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Durch die Inhalte des Bebauungsplans ergeben sich keine Diskrepanzen zur Zielstellung der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den nördlichen Teil des Plangebietes gemischte Bauflächen aus, für den südlichen Teil eine gewerbliche Baufläche.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

4.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planungen der Stadt Bergisch Gladbach

4.3.1 Wohnbaulandkonzept und Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Das Wohnbaulandkonzept der Stadt Bergisch Gladbach von 2011 ist ein wichtiger Fachbeitrag für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bergisch Gladbach - ISEK 2030 sowie den in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan. Die darin enthaltenen Bevölkerungsprognosen wurden durch jüngere Prognosen zum neuen Flächennutzungsplan übertroffen. Beide Planungsinstrumente gehen von einem erheblichen Wohnraumbedarf für die nächsten Jahre aus. Dieser Bedarf soll – soweit als möglich – im sog. Innenbereich gedeckt werden.

Schon im Wohnbaulandkonzept wird darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung zusätzlichen Wohnbaulandes mit der Auslastung der Infrastrukturen in Einklang gebracht werden muss. Das durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 begründete Vorhaben reagiert auf diese Anforderungen durch die Vorbereitung zusätzlichen Wohnungsbaus, kombiniert mit diversen sozialen Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen.

4.3.2 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bergisch Gladbach wurde am 03.11.2015 einstimmig durch den Rat beschlossen und ist somit bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung werden für das Stadtgebiet acht zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) festgelegt. Diese werden wiederum hierarchisch gegliedert in das Hauptzentrum (Innenstadt), zwei Nebenzentren (Bensberg und Refrath) sowie fünf Nahversorgungszentren (Schildgen, Paffrath, Hand, Heidkamp und Herkenrath). Die Ansiedlung von Einzelhandel soll vorwiegend in diesen Bereichen konzentriert werden. Ebenso sieht das Einzelhandelskonzept die Ansiedlung wohnortnaher Nahversorgung flächendeckend in den Siedlungsbereichen auch außerhalb der ZVB grundsätzlich vor, allerdings darf hierdurch die Entwicklung in den Zentren nicht beeinträchtigt werden.

Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln beschränkt sich im Stadtteil Hand auf eine Verkaufsfläche von lediglich rund 830 m². Hiervon entfallen rund 560 m² auf einen Lebensmittelmarkt innerhalb des Nahversorgungszentrums. Dennoch wohnen nahezu alle Einwohner im Stadtteil im Nahbereich eines Lebensmittelmarktes (700 m Radius). Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die Barrierewirkung der S-Bahn-Linie häufig keine optimale fußläufige Anbindung besteht.

Für den Stadtteil Hand wird gemäß Einzelhandelskonzept vorwiegend das Ziel der dauerhaften Sicherung des Lebensmittelmarktes innerhalb des ZVB verfolgt. Bei Nahversorgungsvorhaben außerhalb des ZVB soll stets die mögliche Beeinträchtigung für die Zentrenentwicklung beachtet werden.

Das durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 begründete Vorhaben ist somit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar. Im Plangebiet ist lediglich die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel mit unter 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Eine merkliche Beeinträchtigung der nächstgelegenen ZVB (Innenstadt und Nahversorgungszentrum Hand) ist dementsprechend nicht zu erwarten. Eine Erweiterung des Nahversorgungsangebotes in Hand ist gemäß der Analyse des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich zu begrüßen.

4.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehemalige Hermann-Löns-Kaserne –. Dieser setzt für den südlichen Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung eine gewerbliche Nutzung mit einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 1,2 fest. Für den nördlichen Bereich werden mehrere Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 sowie einer GFZ von 1,2 bzw. 1,6 festgesetzt. Die Baugebiete werden gegliedert durch Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, wobei eine großzügige Aufweitung zu einer Platzfläche als „Kleine Mitte“ und Verbindungselement dienen soll.

Für die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans angrenzenden Flächen sind mehrere Mischgebiete festgesetzt. Für die östlich angrenzenden Flächen wird gemäß Bebauungsplan vorwiegend eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan Nr. 1551 außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung umfangreiche Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft fest. Diese fügen sich zu einem weitläufigen Grünzug zusammen. Für den westlichen Bereich des Plangebietes werden vorwiegend Wohngebiete mit unterschiedlicher baulicher Dichte und Bautypologien festgesetzt. Im Nordosten enthält der Plan darüber hinaus eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Außerdem werden durch den Bebauungsplan zwei Spielplätze planungsrechtlich gesichert. Hiervon liegt einer z.T. innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 (Nordwesten des Plangebietes).

5 Städtebauliche Situation / Bestand

5.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hand rund 1,5 km westlich der Innenstadt. Es liegt zurzeit brach und ist durch vereinzelte Strauch- und Baumbestände geprägt. Auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücken wurden im Jahr 2017 drei riegelartige Geschosswohnungsbauten fertiggestellt.

Der Bereich westlich der Willy-Brandt-Straße ist durch ein verdichtetes, in Bezug auf gestalterische Aspekte sehr heterogen geprägtes Wohngebiet unterschiedlicher Bautypologien geprägt. Neben der hier dominierenden Bauform in Zeilen angeordneter, bis zu fünfgeschossiger Mehrfamilienhäuser befinden sich hier auch mehrere Reihenhauszeilen, Doppelhäuser sowie im nördlichen Übergang zum angrenzenden Grünzug mehrere Mehrfamilien-Punkthäuser. Diese Bebauung ist größtenteils in den 2000er Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1551 erfolgt. Nördlich hieran schließt ein ebenfalls über den Bebauungsplan Nr. 1551 gesicherter öffentlicher Grünzug an.

Südlich der Hermann-Löns-Straße schließt eine kleinteilige, vorwiegend aus den 1960er bis 80er Jahren stammende Wohnbebauung an. Sie ist geprägt durch z.T. verschachtelt angeordnete Einfamilienhäuser und kleinere, in der Regel maximal dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zumeist großzügigen, langgestreckten Gärten.

Östlich der Gustav-Stresemann-Straße liegt ein gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1551 entstandenes Gewerbegebiet. Hier befinden sich vorwiegend kleinere Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes.

Im Nordwesten umfasst der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 den südlichen Abschnitt des hier gelegenen Kinderspielplatzes. Dieser geht im Norden in den öffentlichen Grünzug über.

5.2 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die Hermann-Löns-Straße dient als Sammel- bzw. Haupteerschließungsstraße und wird von zwei Buslinien (438 und 456) befahren. Zwei Haltestellen befinden sich in einer Entfernung von jeweils gut 100 m vom Plangebiet. Die Willy-Brandt-Straße und die Gustav-Stresemann-Straße sind jeweils als Ringstraße ausgebildet und dienen ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Wohn- bzw. Gewerbenutzungen. Sowohl die Willy-Brandt-Straße als auch die Gustav-Stresemann-Straße sind im Bestand auf den an das Plangebiet angrenzenden Abschnitten einseitig durch parallel zur Fahrbahn ausgerichtete öffentliche Parkstreifen flankiert.

6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte

6.1 Bebauung, Nutzung, Freiflächen

Ziel der Planung ist es, ein städtebaulich tragfähiges Konzept umzusetzen, das einen Lückenschluss zwischen den Wohnnutzungen im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten schafft und dabei den Gedanken des sozialen Mittelpunktes der vormals geplanten „Kleinen Mitte“ im Quartier berücksichtigt. Vorgesehen ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, sozialen Einrichtungen, nicht-störendem Gewerbe und ggf. Einzelhandel. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept knüpft an die bestehenden städtebaulichen Strukturen an und sieht im mittleren Bereich eine Anordnung der Gebäude in einer Hofstruktur vor.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sollen Mehrfamilienhäuser (ca. 90 Wohneinheiten) ggf. kombiniert mit nicht-störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben realisiert werden. Vorgesehen sind insgesamt fünf Gebäuderiegel, die sich in ihrer Höhe dem Richtung Süden abfallenden Geländeniveau anpassen. Die absolute Höhe über Normalhöhenull fällt für alle Gebäude gleich aus. Die südlichen Gebäuderiegel verfügen über vier, die nördlichen Gebäuderiegel über drei Vollgeschosse, die jeweils über die gesamte Grundfläche der Gebäude reichen. Hinzu kommt jeweils ein sogenanntes unechtes Staffelgeschoss. Dieses wird an den Längsseiten der Gebäude von der Außenfassade der hierunterliegenden Geschosse um mindestens 1,5 m bzw. 2,5 m abgerückt, sodass für diese Geschosse großzügige Dachterrassen ausgebildet werden können.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist das Gebäude für Stadtteilhaus und Kita vorgesehen. Dieses ist in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise geplant und soll künftig das „soziale Zentrum“ im Quartier bilden. Aufgrund seiner Lage in der Kurve der Willy-Brandt-Straße ist der Standort weithin gut einseh- und wahrnehmbar. Auch aufgrund der unmittelbar angrenzenden Grünfläche mit Kinderspielplatz ist dieser Standort ideal für die Ansiedlung diverser sozialer Nutzungen, insbesondere für Kinder und Jugendliche geeignet.

Ziel ist es, das Stadtteilhaus als Anlaufstelle für das gesamte Hermann-Löns-Viertel zu etablieren. Hier sollen unterschiedliche soziale Nutzungen angeboten werden. Neben der geplanten drei-zügigen Kita gehören hierzu u.a. Räumlichkeiten für die Kinder-, Jugend-, Senioren- und Familienarbeit im Stadtteil. Darüber hinaus sollen flexibel nutzbare Räumlichkeiten für soziale, kulturelle und Freizeitangebote zur Verfügung gestellt werden.

Im Hinblick auf die bisherige Festsetzung des südlichen Plangebietes als Gewerbegebiet verfolgt die Stadt das Ziel, zumindest auf einen Teil dieser Fläche auch in Zukunft eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln. Hierfür bestehen folgende zwei Planungsansätze:

1. Die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einem Nahversorger im Erdgeschoss (unter 800 m² Verkaufsfläche) und darüberliegenden Wohnungen (ca. 15 Wohneinheiten), ggf. ergänzt um weitere nicht-störende Gewerbebetriebe
2. Die Ansiedlung von nicht-störendem Gewerbe unter Ausschluss weiterer Wohnnutzungen

Der Variante der Ansiedlung eines Nahversorgers wird absolute Priorität eingeräumt. Seitens der Bewohner wird ein hoher Bedarf an einem zusätzlichen Nahversorgungsangebot gesehen. Ebenso würde die Ansiedlung eines Supermarktes an dieser Stelle

das ursprüngliche Ziel der Ausbildung einer „kleinen Mitte“ im Quartier aufgreifen und weiterentwickeln.

Gleichwohl kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht sichergestellt werden, dass sich für den Standort ein Interessent für die Ansiedlung eines Nahversorgers finden lässt. Sollte dies nicht der Fall sein, soll auf die Alternativlösung der Ansiedlung von nicht-störendem Gewerbe ausgewichen werden. Für diesen Fall wird die Unterbringung von zusätzlichem Wohnraum im Plangebiet ausgeschlossen. Die entsprechenden Regelungen werden Bestandteil des zwischen der Stadt Bergisch und der Fa. Interboden abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages.

Der Entwurf sieht in Anlehnung an den Bestand und die umliegenden Grünstrukturen eine Durchgrünung des Gebietes vor. Ergänzend soll durch private Wege eine Vernetzung von Fußwegebeziehungen ermöglicht werden. Aufweitungen in Form von kleineren Plätzen bieten Raum als Treffpunkt und für Kleinkinderspiel. Das geplante Wegenetz soll gleichzeitig der Nutzung als Kanaltrassen und Feuerwehrezufahrten bzw. -aufstellflächen dienen. Die Höhenentwicklung des Geländes wird durch Treppen und Rampen abgefangen.

6.2 Erschließung, ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt vorwiegend über die Willy-Brandt-Straße und die Gustav-Stresemann-Straße. Das Plangebiet selbst wird weitgehend vom Pkw-Verkehr freigehalten. Eine vollständige Durchfahrt des Plangebietes für Pkw soll grundsätzlich nicht ermöglicht werden.

Im Norden des Plangebietes ist bereits eine öffentliche Stichstraße vorhanden. Diese wird im Rahmen des Vorhabens um die notwendige Wendeanlage für Müllfahrzeuge erweitert. Zwischen dem im Süden geplanten Gebäudekomplex für Nahversorgung und Wohnen (bzw. alternativ nicht-störendes Gewerbe) und der nördlich hiervon gelegenen vorwiegenden Wohnbebauung ist die Errichtung einer Privatstraße geplant, in die sowohl über die Willy-Brandt-Straße als auch über die Gustav-Stresemann-Straße eingefahren werden kann. Das Befahren dieser Fläche mit Kraftfahrzeugen soll ausschließlich den Anliegern des Plangebietes vorbehalten sein. Eine vollständige Durchquerung des Plangebietes per Kfz soll grundsätzlich durch die Aufstellung von Pollern unterbunden werden.

Im Norden des Plangebietes soll eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger von der Kurve der Willy-Brandt-Straße entlang des Geländes des geplanten Stadtteilhauses zu der nördlich gelegenen Stichstraße geschaffen werden. Über weitere Privatwege erfolgt die Andienung der nicht über die beschriebenen Straßen erschlossenen Gebäude. Zur Überwindung des Nord-Süd-Gefälles im Plangebiet ist im „Innenhof“ der Wohn-/Geschäftsgebäude die Errichtung einer Freitreppe vorgesehen.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet wird vorwiegend über Tiefgaragen abgewickelt. Für die Wohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 1:1 vorgesehen sowie zusätzlich 0,3 Stellplätze je Wohneinheit für Besucher im öffentlichen Raum. Hinzu kommen die vorzuhaltenden Stellplätze für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet. Die den Wohnungen zugewiesenen Stellplätze sind in Tiefgaragen geplant. Nur das östlich des geplanten Stadtteilhauses an der Gustav-Stresemann-Straße gelegene Gebäude erhält einen Teil der nachzuweisenden Stellplätze auf einer oberirdischen, dem Parken zugewiesenen Fläche.

7 Begründung der Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen, sozialen Nutzungen, kleinflächigem Einzelhandel und ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet mit der gewünschten baulichen Dichte zu ermöglichen, erfolgt im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 die Festsetzung von insgesamt drei Urbanen Gebieten (MU 1 bis MU 3).

Die Festsetzung von Urbanen Gebieten bietet gegenüber den bisher im Bebauungsplan Nr. 1551 enthaltenen Festsetzungen von Mischgebieten den Vorteil einer deutlich flexibleren Nutzungsmischung. Für Mischgebiete müssen die Anteile von Wohnen und gewerblichen Nutzungen gemäß geltender Rechtsprechung weitgehend gleichgewichtig sein. Demgegenüber wird für die 2017 neu geschaffene Baugebietskategorie Urbanes Gebiet explizit klargestellt, dass die Anteile der zulässigen Nutzungen nicht gleichgewichtig sein müssen (§ 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Gemäß § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“ Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen entsprechend dem städtebaulichen Konzept z.T. räumlich verortet und konkretisiert.

Die gemäß § 6a BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind, und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 ausgeschlossen. Sie widersprechen dem angestrebten Gebietscharakter, der vorwiegend durch eine Mischung aus Wohnen, sozialen Nutzungen, nicht-störendem Gewerbe sowie Nahversorgung geprägt sein soll. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll insbesondere eine Beeinträchtigung der Wohnqualität im Zuge eines möglichen Trading-down-Effektes vermieden werden. Tankstellen sind aufgrund Ihres Flächenverbrauchs und des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Standort geeignet.

Im MU 1 werden Wohnungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen. Hierdurch soll die angestrebte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (und ggf. ergänzenden Dienstleistungsbetrieben und gewerblichen Nutzungen) in den Erdgeschossen forciert werden.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes – lediglich unter Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen – im MU 2 steht dieses Baugebiet unabhängig von dem konkreten städtebaulichen Konzept der Fa. Interboden grundsätzlich auch allen anderen in § 6a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen offen.

Für das Urbane Gebiet MU 3 wird die Ansiedlung eines Stadtteilhauses mit Kindertagesstätte angestrebt. Das Stadtteilhaus soll der Unterbringung diverser sozialer Nut-

zungen (u.a. Kinder-, Jugend- und Familienarbeit und Veranstaltungsräume für sozialen, kulturelle und Freizeitveranstaltungen) dienen. Das Urbane Gebiet MU 3 umfasst auch den südlichen Teil des bestehenden Spielplatzes. Die Spielplatznutzung soll erhalten bleiben, die Einbeziehung in den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans schafft jedoch die Möglichkeit, die Fläche in den Außenbereich des neuen Stadtteilhauses einzubeziehen. Im Sinne dieser Zielsetzungen erfolgt im MU 3 ein Ausschluss der gemäß § 6a Abs. 2 zulässigen Nutzungen Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe. Gleichwohl soll auch im MU 3 eine hinreichende Flexibilität bestehen bleiben, um hier möglicherweise auch weitere über das Stadtteilhaus mit Kindertagesstätte hinausgehende Nutzungen integrieren zu können.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. des Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Urbane Gebiet MU 1 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die GRZ in Urbanen Gebieten gemäß § 17 BauNVO. Die hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche entspricht der hier angestrebten Nutzung durch Einzelhandel kombiniert mit Wohnen bzw. nicht störendem Gewerbe.

Demgegenüber wird für die Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 eine niedrigere GRZ von 0,6 festgesetzt, um ausreichend öffentliche und private Grün- und Freiflächen für die hier vorgesehenen wohnbaulichen und sozialen Nutzungen vorzuhalten. Dem Grün- und Freiflächenanteil kommt weiterhin zugute, dass ein Großteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Urbanen Gebiet MU 2 lediglich für die Errichtung von oberirdischen Garagen sowie von Abstell- und Technikräumen genutzt werden darf. Hierfür ist gemäß städtebaulichem Konzept ein Baukörper vorgesehen, der z.T. unter dem bestehenden Geländeneiveau liegt und somit als Hangausgleich dient. Lediglich an seiner südlichen und westlichen Grenze ragt dieser um rund 3,0 m über das vorhandene Geländeneiveau hinaus. Die Dachflächen dieses Baukörpers sind als private Gärten für die angrenzenden Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Somit ist diese Garage zwar vollumfänglich auf die GRZ anzurechnen, optisch aber nur bedingt als überbaute Grundstücksfläche wahrnehmbar.

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einem Wert von 0,9 zulässig. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Obergrenze für die GRZ in Urbanen Gebieten von 0,8 wird somit überschritten. Hintergrund dieser Festsetzung ist das Ziel, den Großteil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterzubringen, um entsprechende Möglichkeiten für eine attraktive Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Plangebiet vorhalten zu können. Die Verortung der Tiefgaragen erfolgt teilweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für die Dachflächen der Tiefgaragen und sonstigen Garagen werden Festsetzungen zur Begrünung getrof-

fen, so dass diese an der Oberfläche in der Regel nicht wahrnehmbar sein werden und ein Ausgleich zur Versiegelung geschaffen wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Urbane Gebiet MU 1 wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die städtebauliche Dichte auf einem vertraglichen, der umliegenden Bebauung entsprechenden Maß gehalten wird.

Gebäudehöhen und Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Vollgeschosse in Kombination mit der GRZ und der GFZ wird die bauliche Dichte im Plangebiet auf ein städtebaulich vertragliches Maß begrenzt. Die maximal zulässigen Höhen und Vollgeschosse orientieren sich an den Bestandshöhen der umliegenden Bebauung und tragen somit zum Einfügen der Baukörper in die Umgebung bei.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Im Urbanen Gebiet MU 1 wird eine maximal zulässige absolute Gebäudehöhe von 98,5 m ü. NHN festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an den maximalen Höhen der westlich der Willy-Brandt-Straße gelegenen Bebauung entlang der Hermann-Löns-Straße. Zusätzlich wird eine maximal zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen festgesetzt. Oberhalb des vierten Geschosses ist das Aufbringen zusätzlicher Geschosse, die nicht als Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung gelten, wie z.B. Staffelgeschosse, unzulässig. Durch diese Festsetzungen wird vermieden, dass durch Abtragen der entlang der Hermann-Löns-Straße vorhandenen Böschung die Umsetzung von fünf Geschossen ermöglicht wird. Eine solche Bebauung würde eine unerwünschte städtebaulich Dominanz entlang der Hermann-Löns-Straße darstellen.

Gemäß der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird für die Hauptbaukörper in dem Urbanen Gebiet MU 2 eine einheitliche maximale Höhe der Gebäude über Normalhöhennull festgesetzt (99,5 m ü. NHN). Unter Berücksichtigung des Geländeneives ergibt sich – bei Annahme einer für Wohngebäude üblichen Geschosshöhe – somit die Möglichkeit zur Errichtung von insgesamt vier bis fünf Geschossen – jeweils zzgl. der z.T. als Vollgeschosse auszubildenden Garagen- bzw. Kellergeschosse.

Im Urbanen Gebiet MU 3 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 96,5 m ü. NHN festgesetzt. Dadurch wird die Höhe der Vollgeschosse der nördlich angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird jeweils das oberste Geschoss der im Urbanen Gebiet MU 2 errichteten Gebäude von den Längsseiten der Gebäuderiegel abgerückt. Die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses kann somit für die Anlage von Dachterrassen genutzt werden. Hierfür wird jeweils entlang der Längsseiten der überbaubaren Grundstücksflächen auf einem 1,5 m bzw. 2,5 m breiten Streifen eine gegenüber dem restlichen Baukörper um 3,0 m niedrigere Gebäudehöhe (96,5 m ü. NHN) festgesetzt. Durch den hierdurch erzeugten Rückversatz der obersten Geschosse wird zugleich die optische Dominanz der Baukörper im öffentlichen Raum reduziert.

Im Urbanen Gebiet MU 2 ist gemäß städtebaulichem Konzept eine großflächige z.T. unterirdisch gelegene Garage geplant, die zusätzlich mehrere Abstell- und Technikräume beinhaltet (u.a. Kellerräume für die Wohnungen und Fahrradabstellräume). Diese erstreckt sich flächenmäßig weit über die Grundfläche der Wohngeschosse hinaus.

Aufgrund des Richtung Süden abfallenden Geländeniveaus überragt die Höhe dieses Baukörpers z.T. das ursprüngliche Geländeniveau um mehr als 1,6 m und ist dementsprechend in diesem Bereich als Vollgeschoss zu betrachten. Für diesen Bereich wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 87,5 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht etwa der vorgesehenen Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der nördlich angrenzenden Bebauung. Die Dachflächen des Garagenbaukörpers können somit als Privatgärten für die Erdgeschosswohnungen genutzt werden.

Um den Ansprüchen der modernen Gebäudetechnik gerecht zu werden und den Bauherren einen angemessenen Spielraum zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 (mit Ausnahme der mit G1 gekennzeichneten, für Garagen, Technik- und Abstellräume vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche) die maximal zulässigen Gebäudehöhen um bis zu 1,5 m durch technische Anlagen und Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenanlagen und Lüftungsanlagen überschritten werden dürfen. Bei Ausnutzung dieser Festsetzungen sind die gestalterischen Vorgaben zur Anordnung technischer Anlagen zu beachten (siehe Kapitel 7.2).

Für das Urbane Gebiet MU 2 wird zudem festgesetzt, dass für diejenigen Gebäudeteile mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 96,5 m ü. NHN die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis 1,1 m durch Brüstungen, Umwehungen und Geländer überschritten werden darf. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die betroffenen Bereiche als Dachterrassen ausgebildet werden sollen.

Für die mit G1 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,1 m durch Brüstungen, Umwehungen, Geländer und Lüftungsbauwerke überschritten werden darf. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die in diesem Bereich gelegenen Dachflächen der hier geplanten Garage für private Gärten der nördlich angrenzenden Bebauung genutzt werden sollen. Für die Garage müssen ggf. oberirdische Lüftungsanlagen vorgesehen werden.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die städtebauliche Struktur – gemäß dem städtebaulichen Konzept – im Plangebiet festgelegt.

Um den gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Rückversatz der obersten Geschosse im Urbanen Gebiet MU 2 planungsrechtlich vorzubereiten, wird jeweils parallel zu den Längsseiten der überbaubaren Grundstücksflächen eine um 1,5 m bzw. 2,5 m versetzte weitere Baugrenze festgesetzt. Für die auf diese Weise entstehenden Streifen wird eine gegenüber der restlichen überbaubaren Grundstücksfläche um 3,0 m niedrigere maximale Gebäudehöhe festgesetzt (siehe Kap. 7.1.2).

Darüber hinaus wird im Urbanen Gebiet MU 2 eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (G1), innerhalb derer ausschließlich die Errichtung von Garagen sowie von Abstell- und Technikräumen zulässig ist. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die hier vorgesehene Garage (mit Abstell- und Technikräumen) aufgrund der Geländeneigung in diesem Bereich um über 1,6 m gegenüber dem ursprünglichen Geländeniveau erhöht liegt und somit baurechtlich bei entsprechender baulicher Ausbildung als Vollgeschoss zu betrachten ist. Die Oberkante dieser Garage entspricht gemäß städtebaulichem Konzept etwa der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des angrenzenden Gebäudes (siehe Kapitel 7.1.2).

Um eine dem Standort angemessene Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der Baukörper und den Übergang zum Freiraum zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass in dem Urbanen Gebiet MU 2 die Baugrenzen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen um maximal 4,0 m überschritten werden dürfen.

Um die vorhandene Geländeneigung im Plangebiet abzufangen, sind entlang der Gustav-Stresemann-Straße, der Willy-Brandt-Straße sowie entlang der Nutzungsgrenze zwischen den Urbanen Gebieten MU1 und MU 2 Geländeversprünge vorgesehen. Die Zugänge der entlang der Gustav-Stresemann-Straße ausgerichteten Gebäude sind über außenliegende Treppen und Rampen zu erreichen. Diese werden durch Stützmauern baulich gesichert. Um die entsprechenden baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan für die betroffenen Baugrenzen festgesetzt, dass diese durch außenliegende Treppenanlagen (Freitreppen), Rampen und Stützwände jeweils bis zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einer mit GF gekennzeichneten Fläche überschritten werden dürfen.

Für die mit G1 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche sowie die südlich hieran angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass ohne Grenzabstand bis zur zulässigen Gebäudehöhe an die Grundstücksgrenze hergebaut werden darf. Hierdurch wird auf eine im Plangebiet vorgesehene Grundstücksteilung entlang der südlichen Abschlussmauer der geplanten Garage reagiert. Die Festsetzung ermöglicht – gemäß dem städtebaulichen Konzept – das Aneinanderbauen der geplanten Garage mit dem südlich hiervon gelegenen Gebäudekörper (Willy-Brandt-Straße) auch nach Durchführung dieser Grundstücksteilung.

7.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Der Bebauungsplan bereitet zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in einigen Bereichen die Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen planungsrechtlich vor. Für bestimmte in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereiche wird hierzu ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H festgesetzt (in der Planzeichnung mit Schraffur // // // // gekennzeichnet). Durch diese Festsetzungen wird ermöglicht, dass an den festgesetzten Baugrenzen mit den jeweils festgesetzten Maximalhöhen gebaut werden kann.

Dies betrifft den Übergang zwischen den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sowie teilweise den Übergang zwischen den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3. Die hier geplanten Verkehrsflächen auf privatem Grund werden über vorzuhaltende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Auf die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird verzichtet, da diese Verkehrsflächen vorwiegend für die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind und weniger der Verbindung zwischen Willy-Brandt-Straße und Gustav-Stresemann-Straße dienen sollen. Somit ist eine Anwendung des § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW hier nicht möglich. Die privaten Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer baulichen Gestaltung und der eingeräumten Nutzungsrechte jedoch einen öffentlichen Charakter erhalten. Daher wird durch die genannten Festsetzungen die einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen auf dasjenige Maß reduziert, das bei einer Ausbildung öffentlicher Verkehrsflächen anzuwenden wäre.

Die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes erfordert auch für die nördlichen Baugrenzen der im Südosten des MU 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine reduzierte Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H gegenüber der hier geplanten Garage und dem östlich hieran angrenzenden Ge-

bäuderiegel. Die Garage ragt rund 3 m über das vorhandene Geländeneiveau hinaus und übernimmt u.a. eine Funktion als Hangausgleich, so dass auf dem Garagendach mit dem Erdgeschoss höhengleiche private Gärten für die nördlich angrenzende Bebauung entstehen können. Eine relevante Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung der betroffenen Südfassade der Garage ergibt sich durch die Reduzierung der erforderlichen Abstandsfläche nicht, da die Garage keine schutzwürdige Nutzung in Bezug auf die Belichtung und Besonnung beinhaltet. Eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende und erforderliche Belüftung der Garage wird durch die ermöglichte Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Südfassade des östlich an die Garage angrenzenden Gebäuderiegels wird als Gebäudeabschlusswand errichtet, so dass hier keine besondere Schutzanforderungen in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung bestehen.

Des Weiteren wird – im Sinne des städtebaulichen Konzeptes – auch für die südliche Baugrenze der östlich der geplanten Garage (G1) festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf einer Länge von 15,0 m eine reduzierte Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H festgesetzt. Da die betroffene Gebäudefassade selbst als Gebäudeabschlusswand geplant ist, bestehen hier keine besonderen Schutzanforderungen in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung. Für die gegenüberliegende Gebäudefassade des hier geplanten Gebäuderiegels ergibt sich angesichts ihrer Nordausrichtung und eines Mindestabstands von 9,0 m zur gegenüberliegenden Bebauung keine relevante Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung.

7.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine durch die Rheinische Netz GmbH verwaltete Trafostation. Diese wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ planungsrechtlich gesichert.

7.1.6 Stellflächen

Der ruhende Verkehr soll im Sinne eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes großenteils in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Errichtung von Tiefgaragen ist daher im Plangebiet für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung nicht überdachter, oberirdischer Stellplätze wird im Urbanen Gebiet MU 2 auf einen Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche beschränkt. Auf diese Weise sollen die oberirdischen Flächen vorwiegend für öffentliche und private Grünflächen zur Verfügung stehen.

7.1.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die östliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gustav-Stresemann-Straße. Diese wird im südlichen Abschnitt verbreitert, um hier ausreichend öffentliche Parkplätze vorsehen zu können. Diese Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Stichstraße vorhanden. Diese soll im Zuge des durch den Bebauungsplan begründeten Vorhabens ausgebaut und erweitert werden. Es ist weiterhin vorgesehen den Gehweg der westlich verlaufenden Willy-Brandt-Straße im nördlichen Bereich zu erweitern. Auch diese Bereiche werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch die Festsetzungen mehrerer Flächen gesichert, die mit einem Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrecht zugunsten unterschiedlicher Nutzergruppen zu belasten sind.

Die vorgesehene private Erschließung im Übergang zwischen den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der hierüber erschlossenen Baugebiete MU 1 und MU 2 zu belasten. Mit dem Gehrecht soll die fußläufige Durchquerung des Plangebietes auch für die Öffentlichkeit ermöglicht werden. Die Einfahrt in das Plangebiet per Kfz soll ausschließlich den Anliegern vorbehalten sein, um das Verkehrsaufkommen im Plangebiet möglichst gering zu halten.

Weiterhin ist im Plangebiet gemäß städtebaulichem Konzept eine Durchwegung von der Willy-Brandt-Straße zu der öffentlichen Stichstraße im Nordosten vorgesehen. Außerdem sollen in diesem Bereich Versorgungstrassen und Abwasserkanäle geführt werden. Dementsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für diese Flächen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger einzuräumen ist.

7.1.9 Lärmschutzmaßnahmen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung (Accon, 07.11.2017) durchgeführt. Die Lärmsituation im Plangebiet stellt sich demnach weitgehend unkritisch dar.

Straßenverkehrslärm

Für die Beurteilung des im Plangebiet auftretenden Verkehrslärms sind die Orientierungswerte für städtebauliche Planungen gemäß DIN 18005 maßgeblich. Für die im Jahr 2017 neu in die BauNVO aufgenommenen Urbanen Gebiete (MU) wurden bisher noch keine Orientierungswerte für den Schallschutz im Rahmen der DIN 18005 festgelegt. Daher werden für diese Gebietskategorie in der schalltechnischen Untersuchung die Richtwerte aus der TA Lärm herangezogen.

Diese Vorgehensweise ist dadurch zu begründen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 und die Richtwerte gemäß TA Lärm bisher für alle Gebietskategorien gemäß BauNVO miteinander übereinstimmen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass auch die Richt- bzw. Orientierungswerte für Urbane Gebiete nach der TA Lärm und der DIN 18005 künftig identisch ausfallen werden.

Die Richtwerte für Urbane Gebiete liegen gemäß TA Lärm bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nach der DIN 18005 für Lärmimmissionen, die nicht auf gewerbliche Nutzungen zurückzuführen sind, für die Nachtzeiten ein um 5 dB(A) höherer Orientierungswert gilt. Demnach werden für Urbane Gebiete als Orientierungswerte für die Verkehrsimmissionen zur Nachtzeit 50 dB(A) angesetzt.

Diese angesetzten Orientierungswerte werden gemäß schalltechnischer Untersuchung nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Zu einer geringfügigen Überschreitung der Tages- und Nachtwerte kommt es lediglich im äußersten Süden des Plangebietes. Diese Überschreitungen werden als hinnehmbar betrachtet. Zum einen betreffen sie zu einem Großteil die Fassaden gewerblich genutzter Gebäudeteile, für die ein geringerer

Schutzbedarf angesetzt werden kann. Zum anderen bezieht sich die Berechnung der Lärmimmissionen auf die freie Schallausbreitung. Nach Errichtung der geplanten Gebäude ist mit einer weiteren Reduzierung der an den Gebäudefasaden auftretenden Lärmimmissionen durch gegenseitige Abschirmung zu rechnen.

Gewerbelärm

In Bezug auf den Gewerbelärm sind die Richtwerte nach der TA Lärm maßgeblich. Diese liegen für Urbane Gebiete bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Für die Betrachtung des Gewerbelärms wurden im Rahmen der schalltechnische Untersuchung die für das östlich der Gustav-Stresemann-Straße festgesetzte Gewerbegebiet geltenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage ergibt sich im gesamten Plangebiet keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte.

Maßnahmen zum Schallschutz

Im Rahmen der Untersuchung wurden gemäß DIN 4109 (2016) auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel die Lärmpegelbereiche (LPB) berechnet.

Im Ergebnis werden im Bebauungsplan die LPB II bis IV festgesetzt. In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die nach außen abschließenden Bauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie den Anforderungen gemäß der DIN 4109 genügen.

Bei der Festsetzung der LPB wurde eine freie Schallausbreitung zugrunde gelegt. Zudem ist für die Lärmpegelbereiche jeweils der höchste anzunehmende Beurteilungspegel in dem lärmintensivsten Geschoss maßgeblich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Ausnahmen von den Festsetzungen in Bezug auf den Lärmschutz zulässig sind, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Nachtruhe wird für Gebäude, die sich innerhalb der lärmbelasteten Zone IV befinden, die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z.B. Schlaf-, Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen, an Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

7.1.10 Grünordnerische Festsetzungen

Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten sowie die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche auf den Tiefgaragen und sonstigen Garagen (inkl. der hierin gelegenen Abstell- und Technikräume) zu ermöglichen, sind diese mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationstragschicht zu überdecken.

Gemäß dem Ziel einer gärtnerischen Gestaltung der Freibereiche sind die Decken der Tiefgaragen und sonstigen Garagen (inkl. der hierin gelegenen Abstell- und Technikräume) gärtnerisch zu gestalten und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Bodendeckern und/ oder Rasen sowie standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Gehölzen und/ oder Bäumen zu begrünen.

Um die bautechnische Umsetzbarkeit der weiteren Funktionen der Freibereiche zu ermöglichen, sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten,

Stellplätzen und deren Zufahrten und notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen) von diesen Festsetzungen ausgenommen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen, zur Herstellung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Wahrung nachbarlicher Belange sind im Plangebiet, über die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehend, besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen bzw. der Gebäudekubatur erforderlich.

Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen, sind im Urbanen Gebiet MU 2 ausschließlich Flachdächer zulässig. Hierdurch wird die Kubatur der nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten aufgenommen. Technische Anlagen sind auf den Dachflächen so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes ihrer baulichen Höhe entspricht. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass technische Anlagen vom öffentlichen Straßenraum nicht vollständig einsehbar sind. Weiterhin wird der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten auf maximal 10 % der Dachfläche eines Gebäudes begrenzt. Somit wird eine optische Dominanz dieser Anlagen vermieden.

Um die Attraktivität der Freiflächen im Plangebiet zu erhöhen und den Grüncharakter des Gebietes gewährleisten zu können, sind Standorte für private bewegliche Abfallbehälter durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken (standortgerechte, einheimische Laubgehölze) einzugrünen, sodass sie von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

7.3 Kennzeichnungen

Über das gesamte Plangebiet erstreckt sich gemäß Altlastenkataster die Altlastfläche Nr. 29.1. Dem wird im Bebauungsplan mit einer Kennzeichnung für das gesamte Plangebiet Rechnung getragen. In den Jahren 2000 und 2001 erfolgte eine flächendeckende Bodensanierung, dementsprechend besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf für das Gelände. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen ist darauf zu achten, dass die Maßgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Empfindlichkeit der beabsichtigten Nutzung eingehalten werden.

7.4 Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu Rodungen und Baufeldräumungen, Bodendenkmälern, Kampfmitteln, Baugrunduntersuchungen und der Einsehbarkeit der verwendeten DIN-Normen aufgenommen. Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren Rechnung.

8 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher wurde durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung ein Fachbeitrag 'Umwelt' erstellt, in dem die umweltrelevanten Belange dargestellt werden. Soweit erforderlich, sind die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen. Neben dem Fachbeitrag Umwelt wurden im Verfahren eine Artenschutzprüfung und eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

8.1 Ergebnisse des Fachbeitrags Umwelt

Im Rahmen des Fachbeitrags Umwelt wurden die umweltrelevanten Belange geprüft. Die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 auf die nachfolgenden Schutzgüter werden im Rahmen dieses Fachbeitrages dargestellt. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend aufgeführt.

- Eingriffe in Schutzgebiete: Es werden keine Eingriffe in Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile vorbereitet.
- Wasser: Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. Größere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserzufluss des FFH-Gebietes „Thielenbruch“ sind ausgeschlossen.
- Boden: Die Böden im Plangebiet sind stark anthropogen überformt, eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht vorbereitet.
- Altlasten: Innerhalb des Plangebietes erfolgte eine flächendeckende Bodensanierung. Die eingetragene Altlastfläche 29.1 wird im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet.
- Pflanzen/ Tiere/ Artenschutz: Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet, da lediglich geltendes Planungsrecht geändert wird.
- Klima: Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht vorbereitet, da lediglich geltendes Planungsrecht geändert wird.
- Landschaftsbild/ Erholung: Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung des Plangebietes und seines Umfeldes wird nicht vorbereitet.
- Luft: Die Grenzwerte gem. 39. BImSchV werden eingehalten.
- Lärm: Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.
- Elektrosmog: Nicht gegeben
- Weitere Immissionen: Nicht gegeben
- Ausgleichsmaßnahmen: Aufgrund der Verfahrensart (gem. §13a BauGB) und der planungsrechtlich möglichen Nutzungen sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen (siehe Kap. 8.2).

8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes

In einem beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, sofern keine zusätzlichen, über den Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – hinausgehenden Baurechte geschaffen werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 wird insofern vom geltenden Baurecht abgewichen, als dass im Süden des Plangebietes ein im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenes Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB überplant wird (Vermeidungsmaßnahme). Es handelt sich hierbei um die Gehölzstrukturen entlang der Hermann-Löns-Straße. Da eine weitergehende Festsetzung zum Erhalt dieser Strukturen aufgrund der Baufeldtiefe nicht möglich ist, erfolgt eine Aufhebung dieses Erhaltungsgebotes.

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1551 wurde ein Ausgleich von 90% der naturschutzfachlichen Eingriffe vorbereitet. 73% des Ausgleichs wurden über Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gesichert.

Hiervon fällt lediglich ein geringer Anteil auf die Vermeidungsmaßnahmen. Das aufzuhebende Erhaltungsgebot stellt hiervon wiederum nur eine kleine Teilfläche dar, so dass sich nur sehr geringfügige Abweichungen vom ursprünglich prognostizierten Ausgleichswert ergeben.

Eine tiefergehende Bilanzierung dieser geringfügigen Eingriffe erfolgt nicht. Aufgrund städtebaulicher Gesichtspunkte ist eine Überplanung der Erhaltungsgebotsflächen gerechtfertigt, der Umgang mit dem Eingriff wird demnach der Abwägung zugeführt.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung (ISR, 2015) konnte darüber hinaus nachgewiesen werden, dass durch die Rodung der Gehölzstrukturen unter Beachtung von Fällzeiträumen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

8.3 Artenschutzprüfung

Um die Belange des gesetzlichen Artenschutzes im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 zu berücksichtigen, wurde durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt. Neben der Auswertung von Fachdaten wurde eine Relevanzbegehung des Plangebietes durchgeführt, um die Bedeutung als Lebensraum abschätzen zu können.

Quartiere der im MTB 5008 aufgeführten Fledermausarten werden nicht beansprucht, Verletzungen der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe folglich mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Bedeutsame Land- oder Gewässerhabitats für Amphibien und/ oder Reptilien sind nicht vorhanden, Betroffenheiten sind auszuschließen.

Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten konnten aufgrund der speziellen Habitatansprüche und der Plangebietsausstattung ausgeschlossen werden. Auch die Begehung ergab keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten.

Die vorkommenden europäischen Vogelarten sind ubiquitäre Arten (sog. Allerweltsarten) mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt auch bei einer Betroffenheit nicht vor, da die lokale Population nicht erheblich gestört wird und die ökologische Funktion ihrer Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Verletzungen oder Tötungen oder ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch die Vorhaben sind für diese Arten ebenfalls auszuschließen.

Durch die zeitlichen Vorgaben gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG für die Rodung von Gehölzen und Bäumen zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres werden mögliche Eingriffe in das Brutgeschehen dieser Arten sicher ausgeschlossen. Dem Plangebiet kommt zudem nur eine sehr geringe Bedeutung als Jagdrevier zu, sodass die Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 keine erhebliche Verschlechterung der Habitatstrukturen vorbereitet wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 bereitet keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vor. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.4 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1551 wurde durch das Gutachterbüro Accon Köln GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In diesem Zusammenhang untersuchte und beurteilte das Gutachterbüro die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen in Form von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm und ermittelte die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Geräuschsituation im Plangebiet unkritisch ist.

8.4.1 Verkehrslärm

Die Lärmbelastungen aufgrund von Straßenverkehr im Plangebiet gehen vorwiegend von der Hermann-Löns-Straße aus. Die Berechnungen zeigen, dass die voraussichtlichen Orientierungswerte für Urbane Gebiete im Sinne des Beiblattes 1 zur DIN 18005 nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Eine geringfügige Überschreitung der Tages- und Nachtwerte ist lediglich auf einem schmalen Streifen im Süden des Plangebietes zu verzeichnen. Die maximalen Immissionen durch Straßenverkehrslärm liegen hier bei freier Schallausbreitung tagsüber bei maximal 65 dB(A) (im Bereich der nicht bebaubaren Böschung z.T. bei bis zu 70 dB(A)). Nachts kommt es im südlichen Teil des Plangebietes zu Immissionswerten durch Straßenverkehrslärm von maximal 55 dB(A). Richtung Norden nehmen die Immissionen auf 40 bis 45 dB(A) tags und 30 bis 35 dB(A) nachts ab.

8.4.2 Gewerbelärm

Die Flächen östlich des Plangebietes sind im Bebauungsplan Nr. 1551 als Gewerbegebiete festgesetzt. Für diese Flächen wurden im Bebauungsplan immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Auf Grundlage dieser festgesetzten IFSP ergibt sich für den Nachtzeitraum für das gesamte Plangebiet eine deutliche Unterschreitung der für Urbane Gebiete maßgeblichen Richtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)). Auch tagsüber ist gemäß schalltechnischer Untersuchung mit keiner Überschreitung der Richtwerte nach TA Lärm zu rechnen.

8.4.3 Freizeitlärm

Für die Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Freizeitlärm wurde der nah gelegene Bolzplatz an der Gustav-Stresemann-Straße betrachtet. Hierbei wurde festgestellt, dass dieser aufgrund der abschirmenden Wirkung der angrenzenden Wohnhäuser keine relevanten Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

9 Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verlegt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation der Stadt Bergisch Gladbach abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird über die Einleitstelle A 118 in die Strunde eingeleitet.

10 Planverwirklichung / Kosten

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach §§ 80 bis 84 BauGB durchgeführt.

Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 werden durch den Grundstücksinhaber getragen. Der Stadt Bergisch Gladbach entstehen voraussichtlich Kosten für die Erschließung des Stadtteilhauses.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, 24.11.2017

Harald Flügge
Stadtbaurat