BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg -
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

GLIEDERUNG

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

4. Städtebauliche Situation

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele
5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

5.2.1 Art der baulichen Nutzung
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung
5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen
5.2.5 Flächen für Gemeinbedarf
5.2.6 Verkehrsflächen / Erschließung
5.2.7 Private Grünflächen
5.2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.2.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.3. Begründung der bauordnungsrechtl. Festsetzungen gem. § 81 BauO NW
Gestaltung baulicher Anlagen

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen
6.2 Lärmimmissionen
6.3 Altlasten

7. Ver- und Entsorgung

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen
8.2 Kosten

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Zur Deckung des erheblich gestiegenen Bedarfes an Wohnraum und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für den Bereich innerhalb des Ortszentrums Schildgen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - ersetzt einen Teilbereich des seinerzeit (1982 - 1990) rechtsverbindlichen und vom Oberverwaltungsgericht Münster am 12.03.1990 aufgrund eines Abwägungsmangels für nichtig erklärten Bebauungsplanes "Odenthaler Markweg".
Bei der Abgrenzung des Plangebietes wurden die auf Grundlage des alten Bebauungsplanes bereits realisierten Baugebiete östlich der Straße "Am Schild" und der "Karl-Giesen-Straße" ausgeklammert.

Der Bereich zwischen Altenberger-Dom-Straße und Karl-Giesen-Straße/Am Schild soll auf Grundlage der im alten Bebauungsplan manifestierten städtebaulichen Ziele und unter Berücksichtigung veränderter städtebaulicher Leitbilder sowie ökologischer Belange einer städtebaulichen Ordnung zugeführt und die unbebauten Bereiche aufgrund der günstigen Standortfaktoren (Ortszentrum Schildgen/vorhandene Infrastruktur) für eine zentrennahe Wohnbebauung aufgeschlossen werden.
Darüberhinaus werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Vielzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Kindertagesstätte, Bürgerzentrum, Jugendzentrum, Behindertenwohnheim) planungsrechtlich gesichert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - ist durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.
Das vom Plan erfaßte Gebiet ist in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Voiswinkeler Straße und die Straße "Im Aehlemaar"
- im Osten durch die Karl-Giesen-Straße und die Straße "Am Schild"
- im Süden durch den Odenthaler Markweg und
- im Westen durch die Kempener Straße und die Altenberger-Dom-Straße.

3. Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

GEP
Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

FNP
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt für das Plangebiet entlang der Altenberger-Dom-Straße und Kempener Straße "gemischte Baufläche", im Bereich der Katholischen Herz-Jesus-Kirche und der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen Kindergarten, Bürgerzentrum, Jugendzentrum, Behindertenwohnheim "Flächen für den Gemeinbedarf" und für das übrige Plangebiet "Wohnbaufläche" dar.

Dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend wurde der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach entwickelt.

4. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - liegt innerhalb des Ortszentrums Bergisch Gladbach - Schildgen - und wird durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt.

Der im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes gelegene Stadtteil Schildgen grenzt im Süden an die Stadt Köln, im Westen an die Stadt Leverkusen und im Norden an die Gemeinde Odenthal. Die Altenberger-Dom-Straße (L 101) hat für Schildgen die Funktion einer Haupterschließungs- und Geschäftsstraße und bildet zusammen mit der Kempener Straße (L 288) die Hauptverbindung zum Stadtzentrum Bergisch Gladbach. Darüberhinaus wird der Altenberger-Dom-Straße aufgrund vielfältiger Verkehrsströme (Leverkusen - Bergisch Gladbach/Köln - Bergisches Land) die Funktion einer Durchgangsverkehrsstraße mit regionaler Verkehrsbedeutung zugesprochen.
Die dementsprechend hohen Verkehrsbelastungen und die von ihnen ausgehenden Verkehrsemissionen wirken auf Teile des Plangebietes ein.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Altenberger-Dom-Straße/Kempener Straße) erfolgt über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen Karl-Giesen-Straße, "Am Schild" und über die Wohnsammelstraßen Odenthaler Markweg und Voiswinkeler Straße.

Das Erscheinungsbild entlang der Altenberger-Dom-Straße wird durch eine straßenbegleitende, kleinmaßstäbliche zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Mischnutzung (EG-Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen/OG-Wohnnutzungen) sowie durch das städtebaulich dominierende Kirchengebäude der Katholischen Herz-Jesus-Kirche (Architekt G. Böhm) geprägt.

Die Planbereiche entlang der vorhandenen Wohnsammelstraßen Voiswinkeler Straße und Odenthaler Markweg werden durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung und durch eine Reihe von unbebauten Baulücken bzw.

Freiräumen gekennzeichnet, die heute als Wiese bzw. Weideland und im Bereich des Odenthaler Markweges als Obstwiesen genutzt werden.

Auf der Grundlage des seinerzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde der Bereich zwischen Altenberger-Dom-Straße, Voiswinkeler Straße und Odenthaler Markweg über die neu errichtete und vom Odenthaler Markweg ausgehende Erschließungsstraße "Am Schild"/Karl-Giesen-Straße für eine Einfamilienhausbebauung und für eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen aufgeschlossen. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete östlich der Straße "Am Schild" und Karl-Giesen-Straße sind bereits vollständig mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern (Doppel- oder Reihenhäuser) bebaut.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird das Ortsbild heute durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt. Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Bürgerzentrum, Jugendzentrum, Behindertenwohnheim) bieten mit ihren umgebenden Freiflächen, die zum Teil geschottert und als Parkplatzflächen genutzt werden, ein ungeordnetes, städtebaulich negatives Erscheinungsbild. Ein Planungserfordernis besteht vor allem für den bislang unerschlossenen Teilbereich südwestlich des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes (Bereich zwischen Kempener Straße und der Straße "Am Schild"), für die große, zum Teil geschotterte Freifläche zwischen Bürgerzentrum und Kindergarten, auf der zwischenzeitlich Übergangswohnheime aufgestellt wurden sowie für den Bereich einer zur Zeit noch ansässigen Spedition im Hintergelände der Voiswinkeler Straße.

Das heute weitgehend bebaute Plangebiet innerhalb des Ortszentrums Schildgen ist in weiten Teilen anthropogen überprägt. Flächenversiegelung durch Parkplätze und Gebäude dominieren das Ortsbild; weitere Freiflächen im Bereich des vorgesehenen Dorfplatzes und im rückwärtigen Bereich der Voiswinkeler Straße sind durch Verdichtung und Aufschottung ökologisch von extrem geringem Wert. Nur die noch nicht bebauten Flächen im südlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind teilweise mit Obstbäumen bestanden und erinnern an den früher dörflichen Charakter des Gebietes; ansonsten dominieren Ziergärten mit meist nicht einheimischen Ziergehölzen und einem hohen Nadelgehölzanteil.
Entsprechend der starken anthropogenen Überprägung, der geringen Ausdehnung vegetationsbedeckter Biotope und der Nähe zur stark befahrenen Altenberger-Dom-Straße besitzt das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeine Planungsziele

Dem Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - liegen folgende allgemeine Planungsziele zugrunde:

- Schaffung von Bauflächen für Wohnnutzungen innerhalb des Ortszentrums Schildgen unter Berücksichtigung ökologischer Belange

- Schaffung von Bauflächen für Wohnnutzungen zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfes

- Städtebauliche Neuordnung der vorhandenen, gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen unter weitgehender Schonung erhaltenswerter Vegetationsflächen und Vegetationselemente, intensive Durchgrünung des Plangebietes sowie Entgegenwirken von Nutzungskonflikten (Wohnnutzungen - Speditionsbetrieb)

- Planungsrechtliche Sicherung der wertvollen und erhaltenswerten Vegetationsflächen/Vegetationselemente

- Planungsrechtliche Sicherung des entlang der Altenberger-Dom-Straße vorhandenen Geschäftszentrums mit kleinmaßstäblich geprägtem Charakter

- Sicherung und Komplettierung der Wohn- bzw. Mischgebiete in den bestandsgebundenen Bereichen entlang der Altenberger-Dom-Straße, Kempener Straße und Voiswinkeler Straße

- Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtungen und Bereitstellung von Entwicklungs- bzw. Erweiterungspotentialen (z.B. KiTA)

- Schaffung und Sicherung von öffentlichen Spielplatzflächen sowie eines gemeinschaftlichen Kommunikationsbereiches (Dorfplatz) im Zentrum des Plangebietes

- Schaffung einer Fuß- und Radwegevernetzung innerhalb des Plangebietes (Wohngebiete/Gemeinbedarfseinrichtungen) sowie fußläufige Anbindung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung/Gemeinbedarfseinrichtungen an die "Geschäftsstraße" Altenberger-Dom-Straße bzw. an die angrenzenden Wohngebiete

- Erweiterung der den Geschäftsnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen zugeordneten öffentlichen Parkplatzflächen und somit Entlastung der stark frequentierten Altenberger-Dom-Straße (Parksuchverkehr)

5.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die zur Zeit noch unbebauten Teilbereiche des Plangebietes innerhalb des Ortszentrums Schildgen sollen in Anlehnung an die städtebauliche Konzeption des von 1982 bis 1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Odenthaler Markweg" sowie unter Berücksichtigung veränderter städtebaulicher Leitbilder, der bestehenden erhöhten Wohnraumnachfrage und der ökologischen Belange einer überwiegenden Wohnbebauung zugeführt werden.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung gewachsener Strukturen erfolgt im Bebauungsplan in den Bereichen vorhandener Mischnutzungen (neben- bzw. übereinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen) entlang der Altenberger-Dom-Straße, der Kempener Straße und der Voiswinkeler Straße die Ausweisung von "Mischgebieten" (MI).
In den rückwärtigen Baugebieten weist der Bebauungsplan im Bereich der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen "Fläche für den Gemeinbedarf", ansonsten "allgemeines Wohngebiet" (WA) aus.

Durch die ausgewiesenen WA-Gebiete sollen die vorhandenen Wohnnutzungen gesichert und Entwicklungspotentiale für die Errichtung zentrennaher Wohngebäude (Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnraum) geschaffen werden.

Dem Ortszentrum Schildgen wird eine eigenständige Versorgungsfunktion (täglicher und periodischer Bedarf) für seine ca. 10.500 Einwohner (Schildgen/Katterbach) zugesprochen.
Durch die Festsetzung von MI-Gebieten werden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Geschäfte/Dienstleistungsbetriebe) gesichert und Erweiterungspotientiale für Versorgungseinrichtungen geschaffen.
Neben der Stärkung der Versorgungsfunktion soll durch die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entlang der "Geschäftsstraße" Altenberger-Dom-Straße die Attraktivität des Ortszentrums gesichert bzw. gesteigert werden.

Im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstruktur und zur Wahrung der kleinmaßstäblich geprägten Bebauungsstruktur erfolgt innerhalb der ausgewiesenen MI-Gebiete der Ausschluß von Gartenbaubetrieben sowie innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete der Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben. Eine großmaßstäbliche, eingeschossige Flächenbebauung, wie sie die o.g. Nutzungen erfordert, entspricht nicht dem vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbild innerhalb des bestandsgebundenen Ortszentrums.

Da Vergnügungsstätten wegen ihrer Zweckbestimmung und Eigenart auf die Kerngebietsbereiche des Stadtzentrums bzw. der Stadtteilzentren beschränkt

sind, werden diesbezügliche Nutzungen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiete ausgeschlossen.

Überplanung bestandsgebundener Bereiche

Für die bestehende Kleinstgemengelage im nördlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein Nutzungskonflikt (Speditionsbetrieb - angrenzende Wohnnutzungen) erkennbar. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit bzw. planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Speditionsbetriebes geprüft. Aufgrund seines Emissionsverhaltens ist der Speditionsbetrieb nur in einem Gewerbegebiet zulässig. Eine Gewerbebetriebsausweisung kommt aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation (Gebietscharakter MI/WA), der innerörtlichen Gegebenheiten und des fehlenden Abstandes zu angrenzenden Wohnnutzungen nicht in Betracht.
Restriktionen, wie z.B. durch Einsatz aktiver oder passiver Lärmschutzvorrichtungen (Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenzen) sind städtebaulich unvertretbar (negatives Erscheinungsbild), unverhältnismäßig und ermöglichen keinen ausreichenden Immissionsschutz.

Da eine planungsrechtliche Sicherung des Speditionsbetriebes (Standortsicherung) an dem betreffenden Standort nicht möglich und im Hinblick auf die gewachsenen Strukturen (Gebietscharakter MI/WA) städtebaulich nicht gewünscht ist, wird der Gewerbebetrieb/Betriebsgrundstück - wie bereits im seinerzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan - durch WA-Ausweisung überplant.
Durch die Überplanung (WA-Ausweisung) genießt der Betrieb im Rahmen der genehmigten Nutzungen zukünftig lediglich Bestandsschutz. Ein Eingriffstatbestand in den eigentumsrechtlichen Schutz des aus Artikel 14 Grundgesetz hergeleiteten Bestandsschutz ist nicht erkennbar, da die seinerzeit genehmigten Nutzungen weiterhin ausgeübt werden können und keine Anhaltspunkte für eine beabsichtigte Betriebserweiterung vorliegen, sondern - Teilbereiche - verpachtet sind.
Der Nutzungskonflikt (Gewerbe - angrenzende Wohnnutzungen) bleibt durch den für die genehmigten Nutzungen geltenden Bestandsschutz kurz - bzw. mittelfristig bestehen. Für die Kleinstgemengelage gilt somit weiterhin das "Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme". Treffen in Gemengelagen vorhandene Bereiche von unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammen, so ist die Grundstücknutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Da im Einwirkungsbereich des Emittenten mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar sind, können die selben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein.
Gemäß BVerwG bestehen keine Bedenken gegen eine in einen vorbelasteten Bereich heranrückende Wohnbebauung, wenn die Zumutbarkeitsgrenze des § 5

Abs. 1 BImSchG eingehalten und die Wohnnutzung keiner stärkeren Vorbelastung ausgesetzt sein wird als eine bereits vorhandene Wohnnutzung.

Aufgrund der im Rahmen des Bestandsschutzes reduzierten Erweiterungsmöglichkeiten i.V. mit einer WA-Ausweisung (Überplanung) ist mittel- bis langfristig von einer Betriebsaufgabe bzw. Betriebsverlagerung und somit Behebung bzw. Beseitigung des bestehenden Nutzungskonfliktes auszugehen.

Existenzbedrohende Auswirkungen für den Betrieb im Rahmen des Bestandsschutzes sind nicht erkennbar; auch bestehen Voraussetzungen für eine Verlagerung des Betriebes; dem Plangeber ist (verpachtetes) Eigentum des Betriebsinhabers in räumlicher Nähe (Gewerbegebiet Schildgen) bekannt.

Eine Verschärfung der Konfliktsituation ist ebenfalls nicht zu erwarten, da als Voraussetzung für die Realisierung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes (Planstraße 1)/Erschließungsanlagen vorhandene bauliche Anlagen beseitigt und die Nutzung des Speditionsbetriebes - in WA-Gebiet nicht zulässig bzw. mit geplanter Wohnnutzung nicht verträglich - an diesem Standort aufgegeben werden muß.

Im Hinblick auf den im Rahmen der genehmigten Nutzung geltenden Bestandsschutz, das für bestehende Gemengelage geltende "Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme", den gegebenen Voraussetzungen für eine Betriebsverlagerung sowie aufgrund der ausgewiesenen Wohnbebauung erscheint die planerische Vorgehensweise (Überplanung/Bestandsschutz/langfristige Verlagerung des Gewerbebetriebes) städtebaulich gerechtfertigt und sowohl für den Betriebsinhaber, als auch für die angrenzenden Wohnnutzungen zumutbar.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche und private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Gestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes sowie den Bodenschutz.
Durch die ausgewiesenen Baugrenzen werden die möglichen Auswirkungen auf Grund und Boden auf ein notwendiges Maß beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie einer Geschoßzahl begrenzt. Als Grundflächenzahl wird die Obergrenze für "allgemeine Wohngebiete" bzw. "Mischgebiete" gemäß § 17 Bau NVO gewählt. Hiermit wird dem Planungsziel einer zentrennahen Wohnraumverdichtung Rechnung getragen.

Bezug nehmend auf die vorhandene, kleinmaßstäbliche Bebauungsstruktur setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete überwiegend zwei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) fest.
Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse weist der Bebauungsplan abweichend davon für den rückwärtigen Bereich der Voiswinkeler Straße, der von der Planstraße 1 erschlossen wird, ein Vollgeschoß aus.
Die festgesetzten Geschoßzahlen wurden aus dem Bestand ermittelt.

Um möglichst wenige Freiflächen außerhalb der Baugrenzen in Anspruch zu nehmen, setzt der Bebauungsplan textlich fest, daß Garagen und Stellplätze, die innerhalb von Baukörpern errichtet werden, bei der Ermittlung der Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen sind. Die Vergünstigung soll vor allem in den ausgewiesenen Mischgebieten die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Unterbringung von Stellplätzen innerhalb von Baukörpern (bzw. in Tiefgaragen) fördern und die Inanspruchnahme von Freiflächen für Stellplätze und Garagen beschränken.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

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

In den bestandsgebundenen Bereichen entlang der Altenberger-Dom-Straße, Kempener Straße, Voiswinkeler Straße und dem Odenthaler Markweg werden die vorhandenen vorderen Baufluchten der straßenbegleitenden Bebauung durch Baugrenzen aufgenommen. Durch die ausgewiesenen Bauflächen entstehen für die vorhandene Bebauung im rückwärtigen Bereich sinnvolle Anbauflächen. Entlang der Altenberger-Dom-Straße werden die Bauflächen großzügig gefaßt, um den vorhandenen Geschäftsnutzungen über ihren Bestand hinaus Erweiterungspotentiale zu gewährleisten.

In Anlehnung an die vorhandene, kleinmaßstäbliche Bebauungsstruktur innerhalb des Ortszentrums Schildgen setzt der Bebauungsplan für die vorhandenen und geplanten Baugebiete "offene Bauweise" fest.

Im Bereich der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Ausweisung als "Fläche für den Gemeinbedarf") wird zur Wahrung einer flexiblen und funktionsgerechten Entwicklung auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan sieht - in Anlehnung an die bereits vorhandene Gemeinschaftsgaragenbebauung GGa 2 - westlich an die öffentliche

Parkplatzfläche angrenzend die Ausweisung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGa 1) vor, mit dem Ziel, die Neubebauung (Wohnnutzung) durch die vorgelagerte Garagenanlage vor Lärmeinwirkungen der öffentlichen Parkplatznutzung abzuschirmen. Weiterhin wird durch die vorgelagerte Garagenanlage ein Teil des Anliegerparkverkehrs (ruhender Verkehr) abgefangen und der Fahrverkehr auf der betreffenden Erschließungsfläche (Planstraße 2) auf ein erforderliches Maß beschränkt. In den übrigen Baugebieten ist der ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

5.2.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur bzw. das Erscheinungsbild des Plangebietes wird neben den Geschäftsnutzungen (Mischgebiet) entlang der Altenberger-Dom-Straße und Wohnnutzungen entlang der Voiswinkeler Straße, dem Odenthaler Markweg und der Straße "Am Schild" vor allem durch die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kath. Kirche, Kindergarten, Bürgerzentrum, Jugendzentrum, Behindertenwohnheim) charakterisiert. Die auf Grundlage des seinerzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Odenthaler Markweg" realisierten Bauvorhaben Bürgerzentrum, Jugendzentrum und Behindertenwohnheim dienen nicht nur zur Versorgung des Gebietes, sondern besitzen kommunale Versorgungsfunktion.
Zur Sicherung der betreffenden Einrichtungen erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung von "Fläche für den Gemeinbedarf".
Bei der Abgrenzung der Gemeinbedarfsflächen wurden neben der Bestandssicherung mögliche, langfristige Erweiterungserfordernisse der unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt.

Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen weist der Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten "Flächen für den Gemeinbedarf" eine ca. 800 m² große Spielplatzfläche aus. Diese, der Versorgung des Plangebietes dienende Spielplatzfläche, wird angrenzend an den bestehenden und ebenfalls planungsrechtlich gesicherten Spielplatzbereich (Kleinspielfeld) plaziert. Die Lage des Spielplatzes begründet sich aus der funktionalen Verknüpfung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen untereinander. Durch die Konzentration der Gemeinbedarfseinrichtungen und Spielplatzbereiche soll die Verknüpfung der Einrichtungen untereinander gewährleistet und die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärmeinwirkungen begrenzt werden.
Neben dem bereits vorhandenen Bedarf an Spielplatzflächen innerhalb des Plangebietes ist die Spielplatzausweisung im Hinblick auf die geplante Neubebauung (Wohnnutzung) erforderlich.

Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sind - in Verbindung mit den planungsrechtlich gesicherten Erweiterungsmöglichkeiten und im Hinblick auf den steigenden Bedarf für zusätzliche Wohnnutzungen - für die Versorgung des Ortszentrums bzw. des Wohnstandortes "Schildgen" ausreichend.

5.2.6 Verkehrsflächen / Erschließung

In den bestandsgebundenen Bereichen wird die Erschließung über die vorhandenen Verkehrsstraßen Altenberger-Dom-Straße, Voiswinkeler Straße, Kempener Straße und dem Odenthaler Markweg gesichert.
Die Erschließung des zentralen Bereiches des Plangebietes erfolgt über die von der Wohnsammelstraße "Odenthaler Markweg" ausgehenden Anliegerstraße "Am Schild"/Karl-Giesen-Straße.

Die ursprünglich ("alte" Bebauungsplanausweisung) vorgesehene Anbindung der Karl-Giesen-Straße an die Voiswinkeler Straße wird nicht weiter verfolgt, um Durchgangsverkehrsströme zwischen dem Odenthaler Markweg und der Voiswinkeler Straße zu vermeiden.
Die Karl-Giesen-Straße, die zur Zeit nur teilweise ausgebaut ist (Trennprofil), wird im Bebauungsplan in ihrer endgültigen Ausbaubreite (5,50 m + beidseitig 1,50 m Bürgersteig) und Anlage eines Wendehammers als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung der zur Zeit unbebauten Freiflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt über geplante, von der Voiswinkeler Straße im Norden sowie von der Straße "Am Schild" im Süden ausgehende, Erschließungsstraßen. Zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität und zur Verkehrssicherheit sind die geplanten, zur Erschließung der "allgemeinen Wohngebiete" dienenden Erschließungsstiche im Bebauungsplan als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Die Erschließung des festgesetzten Mischgebietes MI 1 östlich der Kempener Straße ist bereits heute über eine vom Odenthaler Markweg ausgehender privaten Stichstraße gewährleistet. Zur Sicherung der Erschließungsfläche und zur Gewährleistung der Erschließung der Grundstücksflächen (Mischgebiet) setzt der Bebauungsplan für die betreffende Stichstraße ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger fest.

Ein wichtiges städtebauliches Planungsziel ist die fußläufige Verbindung der vorhandenen und geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes untereinander sowie die fußläufige Anbindung der Nutzungen an das Ortszentrum "Altenberger-Dom-Straße" sowie an die angrenzenden Wohngebiete. Durch die ausgewiesenen Fuß- und Radwege und die mit einem "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" belasteten Flächen sollen die vorhandenen Fußwegbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der Altenberger-Dom-Straße, dem Odenthaler Markweg, der Voiswinkeler Straße und der Straße "Am Aehlemaar" planungsrechtlich gesichert werden. Darüberhinaus werden durch die festgesetzten Fußwegeflächen die zur Versorgung des Wohnstandortes "Schildgen" dienenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Jugend- und Bürgerzentrum, Spielplatzbereiche) an die umgebenden Wohngebiete angebunden und eine notwendige, funktionsgerechte Fußwegevernetzung gewährleistet.

Zur Versorgung des Ortszentrums (Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungsbetriebe) und der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen mit öffentlichen Stellplätzen setzt der Bebauungsplan eine gegenüber dem heutigen Ausbau erweiterte öffentliche Parkplatzfläche aus. Die Erweiterung begründet sich aus dem zusätzlichen Bedarf von Parkplatzflächen als Ersatz für die im Rahmen der Umgestaltung der Altenberger-Dom-Straße wegfallenden Stellplätze. Die städtebaulich wünschenswerte Entflechtung von Verkehrsströmen und Entlastung der stark frequentierten Altenberger-Dom-Straße (Parksuchverkehr) wird durch das zusätzliche Stellplatzangebot innerhalb des Ortszentrums mit direkter fußläufiger Anbindung an das "Geschäftszentrum" gefördert.

Der Bebauungsplan setzt - in Anlehnung an die ursprüngliche städtebauliche Konzeption für das Plangebiet - im zenralen Bereich eine Platzfläche (Fußgängerbereich/Kommunikationsbereich) fest. Der zu gestaltende und zu begrünende "Dorfplatz" soll den umgebenden Gemeinbedarfsrichtungen, den angrenzenden Anwohnern, den Bürgern von Schildgen (Allgemeinheit) sowie für soziokulturelle Veranstaltungen (Schützenfest/Volks- bzw. Dorffest) innerhalb des Ortszentrums zur Verfügung stehen. Als Kommunikationsbereich für die Bürger von Schildgen stellt die Platzfläche in Verbindung mit der ebenfalls festgesetzten Spielplatzfläche eine funktionale Ergänzung zu den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen dar. Der "Dorfplatz" wird von den Gemeinbedarfseinrichtungen umgeben und ist über eine Vielzahl von Zuwegungen an die umgebenden Wohngebiete sowie an das Geschäftszentrum "Altenberger-Dom-Straße" angebunden.

5.2.7 Private Grünflächen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, zur Gestaltung des Ortsbildes und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt. Durch die - unter Berücksichtigung der vorhandenen erhaltenswerten Vegetationsflächen und Vegetationgselemente - festgesetzten privaten Grünflächen soll die bauliche Ausnutzung auf den vorhandenen, großen Grundstücksflächen begrenzt, die Durchgrünung der zukünftigen Wohngebiete gewährleistet und die vorhandene "Grünzäsur" zwischen den Baugebieten entlang der Voiswinkeler Straße und denen im Bereich der Karl-Giesen-Straße gesichert werden.

Darüberhinaus wird mit der Festsetzung "private Grünfläche" dem im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Wunsch des Grundstückseigentümers (Voiswinkeler Straße Nr. 20/Parzelle Nr. 2298) entsprochen, der eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit auf seinem Grundstück ablehnt und die naturnah gestaltete Gartenanlage erhalten möchte.

Die privaten Grünflächen sind durch Einschrieb im Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung ausreichend bestimmt. Ihre Zweckbestimmung (Hausgarten) wurde aus dem Bestand entwickelt; die Flächen sind wegen ihrer

Nutzung als Hausgärten als aus den Wohnbauflächen entwickelt anzusehen und nicht als solche im Flächennutzungsplan darzustellen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

5.2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sollen zu einer Durchgrünung des Plangebietes, Beschränkung der versiegelten Flächen, zur ökologischen Aufwertung der verbleibenden Freiflächen und somit zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen.
Durch die Überplanung und der daraus resultierenden Reduzierung der Freiflächen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Als Ausgleich dafür sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches durch standortgerechte Bepflanzung und eine naturnahe Gestaltung "ökologisch" aufgewertet werden.
Weiterhin wird das Erscheinungsbild der geplanten Baugebiete sowie das Ortsbild insgesamt durch Landschaftselemente verbessert bzw. aufgewertet.

Vor diesem Hintergrund sind textlich weitreichende Begrünungsfestsetzungen getroffen worden.

Um Eigentümer von Grundstücken, die bereits dicht bepflanzt sind, oder auf denen flächenmäßige Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen wurden, nicht zu benachteiligen, sind diese auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

Entsprechend der Empfehlungen der erstellten Umweltverträglichkeitsstudie setzt der Bebauungsplan zur Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest, auf denen artenreiche mit Laubbäumen durchsetzte Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Durch die festgesetzte Heckenbepflanzung soll im Zusammemwirken mit anderen Begrünungsfestsetzungen eine Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes gewährleistet und die Durchgrünung insgesamt gefördert werden. Darüberhinaus wird den Heckenpflanzungen auf den privaten und städtischen Flächen eine Lärmschutz- und Sichtschutzfunktion zugeschrieben, da sie als Grünabschirmung die Lärmemissionen der unterschiedlichen Nutzungen eindämmen und somit zu einer Erhöhung der Wohnqualität und Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Für die Baugrundstücke ist der Nachweis über die Mindestbegrünung und die Durchführung der Maßnahmen durch Auflagen in der Baugenehmigung zu sichern. Die Durchführung von Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen, die hiervon nicht erfaßt werden, können durch Pflanzgebote gemäß § 178 BauGB gesichert werden.

5.2.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dem Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung von Baugebieten mit Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter weitgehender Schonung der wertvollen Vegetationsflächen und Vegetationselemente. Die ökologisch besonders wertvollen und erhaltenswerten Vegetationsflächen (Fläche A - Obstbäume / Fläche B - Kieferngehölze) und die städtbaulich in Erscheinung tretenden Vegetationselemente (Einzelbäume) werden, soweit nicht als "private Grünfläche" festgesetzt, im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als "dauerhaft zu erhalten" festgesetzt.

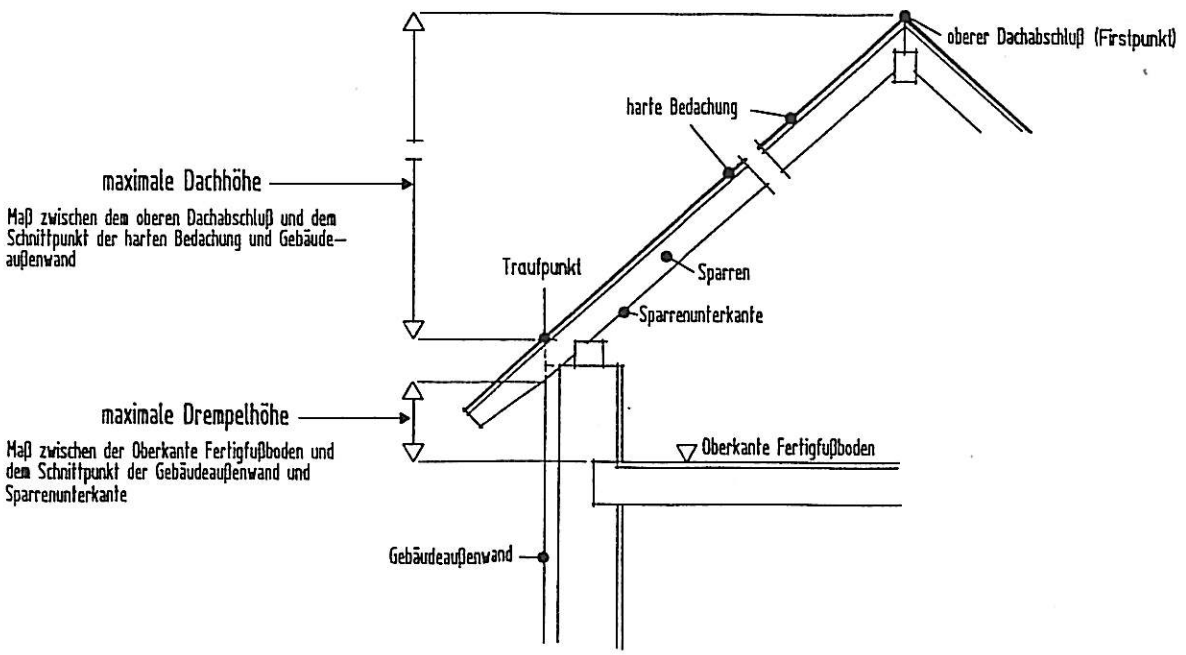
Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

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

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Wohn- und Mischgebiete das geneigte Dach fest, da das vorherrschende Erscheinungsbild der Dachlandschaft in der Umgebung durch das "geneigte Dach" (Satteldach) geprägt wird.

Dachlandschaften prägen in einem erheblichen Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen, homogenen Erscheinungsbildes setzt der Bebauungsplan für die zukünftige Neubebauung hinsichtlich der Dachausbildung eine Dachneigung von 32 ° bis 42 °, Höchstmaße für die Drempelhöhe sowie eine maximale Dachhöhe (bis zu 5,50 m) fest.



Um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachgeschoßebenen zu gewährleisten, läßt der Bebauungsplan abweichende Dachneigungen bei Mansarden- und Tonnendächern zu, soweit die maximale Dachhöhe - Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes - nicht überschritten wird.

Die bauordnungsrechtlich festgesetzten Beschränkungen der Dachaufbauten/Dacheinschnitte werden dadurch begründet, daß die Dachflächen möglichst zusammenhängend als ablesbarer Abschluß des Gebäudes zu gestalten sind.

Die gestalterischen Anforderungen gemäß § 81 BauO NW wurden aus dem Bestand entwickelt.

6. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

6.1 Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Ökologische Bedeutung des Plangebietes

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - dient in der heutigen Ausprägung bereits primär der Wohnfunktion und Gemeinschaftsnutzung. Nach allen Seiten grenzen Wohn- bzw. Mischgebiete an das Plangebiet an. Die kleineren Freiflächen innerhalb des Plangebietes besitzen mit Ausnahme einer Ruderalfläche ökologisch kaum Bedeutung, da sie durch Verdichtung bzw. Schotterauflage in ihrer ökologischen Funktion bereits erheblich gestört sind. Die Ziergärten und bereits existierende Straßenbegrünungen sind in der Artenwahl (zahlreiche Nadelgehölze und eingeführte Arten bzw. Hybridzüchtungen) überwiegend nicht standortgerecht und bieten daher nur im geringen Umfang einen Lebensraum für Tiere.

Ökologisch von höherer Bedeutung sind die größeren, teilweise mit Obstbäumen bestandenen Freiflächen im Nordosten und im Süden des Plangebietes. Diese Bereiche mit standortgerechtem Bewuchs sind die einzigen Flächen, die den verschiedenen Tierarten als Lebens- und Nahrungsraum dienen können.

Ökologisch wertvoll ist weiterhin eine Baumreihe alter Kiefern in der Nähe der Kirche. Dieser Bestand wird aber durch die geplante Maßnahme nicht verändert.

Die ökologische Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere ist in dem Untersuchungsgebiet durch die Nähe der bewohnten Bereiche und den damit verbundenen Störungen generell eingeschränkt.
Als ökologisch wertvoll sind somit primär die alten Obstbäume anzusehen, die nach Möglichkeit in die geplante Maßnahme einzubinden sind. Durch entsprechende Vorgaben für die Bebauung und die künftige Bepflanzung können

die ökologischen Funktionen des Plangebietes auch nach Vollentwicklung des Bebauungsplanes wieder erfüllt bzw. die Funktionstüchtigkeit einzelner Bereiche, z.B. durch Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, sogar erhöht werden.

Umweltrelevanz des Vorhabens

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind folgende Veränderungen des Umwelt-Ist-Zustandes zu erwarten:

Bodenverdichtung und Versiegelung von Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden und deren Erschließung bedingen eine Veränderung von Bodenstruktur und Oberflächenwasserfluß bzw. Bodeninfiltrationsvermögen. Durch Auflagen bei zukünftigen Bauvorhaben, z.B. Versickerung nicht verunreinigter Oberflächenwässer, lassen sich die Veränderungen bezüglich der Grundwasserneubildung weitestgehend kompensieren.

Das Landschaftsbild der bisher nicht bebauten Flächen wird nachhaltig verändert werden, da der Erhalt der alten Obsbaumbestände, Weiden und Gärten in der heutigen Form bei der geplanten Bebauung nicht möglich ist. Der Eingriff ist zwar gravierend, aber aufgrund der bereits früher erfolgten Eingriffe zu relativieren. Der ehemalige Obstbaumbestand ist bereits heute nur noch als umstrukturiertes Relikt erhalten und stark anthrophogen überprägt. Das ländliche Erscheinungsbild ist auf sehr kleine Areale beschränkt, wodurch eine Schutzwürdigkeit insgesamt fragwürdig ist.
Um die ökologische Funktion des Gebietes zu erhalten, sind Auflagen im Bebauungsplan hinsichtlich der Bepflanzung von Freiflächen und Gärten (Verwendung von einheimischen Gehölzen) erforderlich.

Durch den relativ geringen Bebauungsanteil (Neubebauung) werden die zu erwartenden Veränderungen der Rauhigkeits- und Strahlungsverhältnisse gering ausfallen. Nennenswerte negative Auswirkungen auf die Belüftungssituation sowie die Temperaturextreme angrenzender Bereiche sind nicht zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung werden besonders im nordöstlichen und im südlichen Teil des Plangebietes vegetationsbestandene Flächen verlorengehen. Bei den artenarmen Weiden und Koppeln werden Biotope nur relativ geringer Wertigkeit betroffen, die durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen leicht zu ersetzen bzw. in ihrer Wertigkeit sogar zu erhöhen sind.Kritisch ist die Vernichtung der alten Obstbaumbestände zu bewerten. Die vorhandenen Obstgehölze sollten nach Möglichkeit in die Planung integriert bzw. erhalten bleiben.

Der Verlust von vegetationsbestandenen Flächen bedingt zwangsläufig eine Verminderung des Lebensraumes für die Fauna. Weiterhin stellt die zusätzliche Präsenz von Menschen und Erhöhung des Verkehrsaufkommens eine weitere Beunruhigung für die Tierwelt dar. Diese Beeinträchtigungen sind aber aufgrund

der bereits existierenden Eingriffe nicht erheblich, da sich die Fauna heute schon auf sehr anpassungsfähige Arten beschränkt. Die vorgesehenen Freiflächen, Ziergärten sowie die Grünflächen können bei standortgerechter Artenwahl Ersatz für diese Arten der Tierwelt darstellen.

Das bestehende Ortsbild des besiedelten Raumes wird sich bei der vorgesehenen niedrigen Bebauung in offener Bauweise nicht wesentlich verändern. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind allerdings durch die Bebauung der obstbaumbestandenen Wiesen gegeben, die zumindest teilweise dem Gebiet noch ländlichen Charakter verleihen. Dieser Bestand ist allerdings schon in weiten Teilen durch frühere Bauvorhaben stark beeinträchtigt worden, so daß hier kein intakter Bestand vernichtet wird. Zum Erhalt des Ortsbildes wäre ein möglichst umfangreicher Schutz des Altbaumbestandes anzustreben. Durch die Begrünung und Gestaltung heute geschotterter Freiflächen läßt sich darüberhinaus das Ortsbild positiv beeinflussen.

Bewertung der Umweltverträglichkeit / Ausgleichsmaßnahmen

Der durch die geplante Bebauung und Erschließung bedingte Verlust von vegetationsbestandenen Flächen sowie die Umgestaltung / Veränderung des Landschaftsbildes stellen einen Eingriffstatbestand im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar.
Durch die Überplanung von Freiflächen werden vegetationstragende Flächen vermindert, die derzeit einen wirksamen Beitrag zum Bodenschutz und bei der Grundwasserneubildung leisten. Weiterhin werden durch geplante Bauvorhaben Obstbaumbestände vernichtet, die heute - ortsbildprägend - zumindest teilweise dem Gebiet noch einen ländlichen Charakter verleihen.

Dem Ergebnis der für den Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - durchgeführten Eingriffsbewertung zur Folge ist für den durch die Festsetzung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ein Kompensationsbedarf von 3.700 m² erforderlich.
Der aufgrund der Bebauungsplanausweisungen bedingte Eingriff in den Naturhaushalt ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz - soweit wie möglich - durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.
Zielrichtung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme ist weniger der quantitative Ausgleich im Sinne einer bloßen Flächenbilanz, sondern eine Kompensation unter Berücksichtigung der qualitativen Aspekte von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der Bebauungsplan sieht - neben der Begrenzung von bebaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung privater Grünflächen (Zweckbestimmung "Hausgärten") - die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände (Obstbäume/Kieferngehölze) durch Ausweisung von Flächen und punktuell festgesetzter, zu erhaltender Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB vor.
Bei den festgesetzten, zu erhaltenen Bäumen handelt es sich um städtebaulich in Erscheinung tretende und das Ortsbild prägende Bäume sowie um Gehölze,

die nicht durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach geschützt sind.

Weiterhin wird der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingte Eingriff in Natur und Landschaft durch die Beschränkung der Oberflächenversiegelung (Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien auf Frei- und Stellplatzflächen, Zufahrten, Zuwegungen), durch die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung des anfallenden Regenwassers) sowie durch dezidierte Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die unbebauten Grundstücksflächen minimiert.

Durch die festgesetzten Eingriffsminimierungsmaßnahmen soll das Plangebiet durchgrünt, die Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt und die ökologische Qualität der verbleibenden Freiflächen erhalten bzw. erhöht werden.

Dem naturschutzrechtlichen Anspruch auf sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, überbaubare Grundstücksfläche) entsprochen.

Eine zusätzliche Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung ist über das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maß an Freiflächensicherung ökologisch und städtebaulich unverhältnismäßig, da es sich hier um einen integrierten Standort innerhalb des Ortszentrums Schildgen (Infrakstruktureinrichtungen/Geschäfte/Gemeinbedarfseinrichtungen) handelt, dessen Bebauung dazu beiträgt, den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken und unbebaute Landschaftsbereiche vor einer weiteren Besiedlung zu bewahren.

Als Kompensationsmaßnahme für den durch die geplante Bebauung vorbereiteten Eingriff in Natur- und Landschaft sieht der Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen auf den städtischen Flächen vor. Neben der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen entlang bzw. auf den Verkehrsflächen (Straßen/Fußwege) werden Baumpflanzungen auf der öffentlichen Parkplatz - und Dorfplatzfläche vorgenommen. Darüberhinaus ist beabsichtigt, die öffentlichen Flächen (Parkplatz, Dorfplatz, Spielplatz) mit Hecken - und Baumpflanzungen einzugrünen.

Über die auf den städtischen Flächen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen hinaus setzt der Bebauungsplan Flachdachbegrünung für Nebengebäude, Garagen o.ä. sowie in verschiedenen Baugebieten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum "Anpflanzen von artenreichen und mit Laubbäumen durchsetzten Hecken" fest. Diese als Kompensationsmaßnahme vorgesehenen

Heckenpflanzungen dienen gleichzeitig als Lärm- bzw. Sichtschutz der unterschiedlichen Nutzung untereinander. Die Heckenpflanzflächen sind grundstücksbezogen ausgewiesen und den jeweiligen Grundstücksflächen zuzuordnen.

Entsprechend der durchgeführten Umweltverträglichkeitstudie werden - ausgehend von einem Kompensationsbedarf von 3.700 m² - für die o.g. Maßnahmen ca. 2.500 m² angerechnet.

Aufgrund der bereits dargelegten Eingriffsminimierungsmaßnahmen und durch Modifizierung der Planung (Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen , Festsetzung privater Grünflächen, Reduzierung der Garagenbebauung) ergibt sich eine Reduzierung des Eingriffes insgesamt und dadurch ein niedrigerer Kompensationsbedarf. Weiterhin können die für die Einzelbaugrundstücke festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB teilweise als Ausgleich angerechnet werden, da durch diese Maßnahmen die ökologische Qualität heute zum Teil geschotterter und versiegelter Freiflächen (z.B. im Bereich des heute vorhandenen Speditionsunternehmens - rückwärtiger Bereich der Voiswinkeler Straße) deutlich aufgewertet wird.

Insgesamt wird der mit dem Bebauungsplanfestsetzungen zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend ausgeglichen. Zusätzliche, über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß an Minimierung - und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeits-grundsatzes und nach Abwägung der naturschutzrechtlichen und städtebaulichen Belange (integrierter Standort im Zentrum "Schildgen"/vorhandene Infrastruktur/Wohnraumbedarf) untereinander innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

6.2 Lärmimmissionen

Verkehrslärm

Dem Ergebnis des schallschutztechnischen Gutachtens vom 28.04.1992 entsprechend, liegt innerhalb des Plangebietes für die vorhandene und geplante straßenbegleitende Bebauung eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm der Altenberger-Dom-Straße, Kempener Straße und Voiswinkeler Straße und somit eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsqualität vor.

Die Immissionspegel an den straßenseitigen Fassaden - Altenberger-Dom-Straße - liegen:
Am Tage bei 72 dB (A), Kreuzungsbereich 75 dB (A) und
nachts bei 62 dB (A), Kreuzungsbereich 65 dB (A)
der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt an den straßenseitigen Fassaden der Altenberger-Dom-Straße bei 75 dB (A), Kreuzungsbereich 78 dB (A).

Die Immissionspegel an den straßenseitigen Fassaden - Kempener Straße - liegen :
Am Tage bei 74 dB (A) Kreuzungsbereich 77 dB (A) und
nachts bei 61 dB (A) Kreuzungsbereich 64 dB (A).
Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt an den straßenseitigen Fassaden der - Kempener Straße - bei 74 dB (A), Kreuzungsbereich 77 dB (A).

Die Immissionspegel an den straßenseitigen Fassaden - Voiswinkeler Straße - liegen:
Am Tage bei 67 dB (A), Kreuzungsbereich 70 dB (A) und
nachts bei 57 dB (A), Kreuzungsbereich 60 dB (A).
Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt an den straßenseitigen Fassaden der - Voiswinkeler Straße - bei 70 dB (A), Kreuzungsbereich 73 dB (A).

Für die Bereiche entlang der Altenberger-Dom-Straße, Kempener Straße und Voiswinkeler Straße sieht der Bebauungsplan Mischgebietsausweisungen vor. Die nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Mischgebiete geltenden Grenzwerte von 64 dB (A) am Tage und 54 dB (A) in der Nacht sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von 60 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht werden durch die ermittelten Immissionspegel überschritten.

Die nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für Wohngebiete geltenden Grenzwerte von 59 dB (A) am Tage und 49 dB (A) in der Nacht sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Wohngebiete von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht werden in den als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Bereichen entlang der Voiswinkeler Straße ebenfalls überschritten.

Aufgrund vorhandener Verkehrsgeräusche der Altenberger-Dom-Straße, Kempener Straße und Voiswinkeler Straße und der somit bedingten Vorbelastung des Plangebietes, sowie aufgrund der Überschreitung sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der höheren Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung, sind zur Gewährleistung weitgehend gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Lärmschutzwände, sind aufgrund der innerörtlichen Gegebenheiten nicht durchführbar und gestalterisch nicht gewünscht; eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten ist aufgrund der Verkehrsbelastung und der Funktionszuweisung der beiden Verkehrsstraßen (Altenberger-Dom-Straße, Kempener Straße) als überörtliche Erschließungsstraßen nicht möglich. Somit verbleibt nur die Möglichkeit, mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen.

Klare Anforderungen an den passiven Schallschutz enthält die DIN 4109

(Schallschutz im Hochbau), Abschnitt 5 in Tabelle 8. Hier werden zu erwartende "maßgebliche Außenlärmpegel" verschiedenen Lärmpegelbereichen zugeordnet und nutzungsabhängige Schalldämmaße für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden für die entsprechenden Fassaden von Neubauten und bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden - die ermittelten Außenlärmpegel (tags) entsprechen mit
L = 66 bis 70 dB (A) dem Lärmpegelbereich IV, mit
L = 71 bis 75 dB (A) dem Lärmpegelbereich V und mit
L = 76 bis 80 dB (A) dem Lärmpegelbereich VI - besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen, unabhängig von der Gebietsausweisung, festgesetzt.
Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in einem Übersichtsplan im Textteil zum Bebauungsplan dargestellt. In der Tabelle (siehe textliche Festsetzung 5.1) wurde auf Festsetzungen für die Lärmpegelbereiche I bis III verzichtet, da Fassadenkonstruktionen, wie sie heute im Wohnungsbau verwendet werden, die Schalldämmwerte dieser Pegelbereiche einhalten.

Im Hinblick auf die faktische Vorbelastung sowie den durch die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglichen Schutz der Wohn- und Arbeitsräume ist die beabsichtigte Ausweisung von "Mischgebieten" und "allgemeinen Wohngebieten" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertretbar.

Öffentliche Parkplatzflächen

Ebenso wie durch den Staßenverkehr entstehen durch die Nutzung der öffentlichen Parkplatzflächen störende Geräusche, die auf die vorhandene und geplante Bebauung störend einwirken. Für den vorhandenen bzw. gemäß Bebauungsplanfestsetzung erweiterten öffentlichen Parkplatz wurden im Rahmen der Immissionsprognose an verschiedenen Bezugspunkten Mittelungspegel von 36,4 dB (A) bis 44,7 dB (A) und Spitzenpegel von 53,1 dB (A) bis 63,4 dB (A) am Tage und von 49,1 dB (A) bis 59,4 dB (A) in der Nacht ermittelt.
Die Immissionsrichtwerte (TA-Lärm/VDI-Richtlinie 2058 - Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) für allgemeine Wohngebiete betragen bei Mittelungspegel 55,0 dB (A) am Tage und 40,0 dB (A) in der Nacht sowie bei Spitzenpegel 85,0 dB (A) am Tage und 60,0 dB (A) in der Nacht.

Während des Tages treten an keinem der Aufpunkte weder durch Dauergeräusche (Mittelungspegel) noch durch Spitzengeräusche (Spitzenpegel) Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte auf.

Für die Nacht treten allenfalls in Verbindung mit Veranstaltungen im Bürgerzentrum/Jugendzentrum kurzzeitige Überschreitungen auf.

Der Empfehlung des Gutachters, die Benutzung des Parkplatzes während der Nachtzeit zu reglementieren, um Störungen der angrenzenden Nutzungen zu vermeiden, kann nicht gefolgt werden, da für sozioalkulturelle Abendveranstaltungen (Bürgerzentrum) Stellplätze zur Verfügung zu stellen sind. Die in der Nacht in Verbindung mit Veranstaltung kurzzeitigen, geringfügigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 sind auf Ausnahmen beschränkt und betreffen nur die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude. Darüberhinaus liegen die ermittelten Überschreitungen unterhalb des für sonstige Verkehrsflächen geltenden Orientierungswertes der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 45 dB (A) in der Nacht für "allgemeine Wohngebiete".
Aufgrund der Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005, der auf Ausnahmen beschränkten, möglichen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (TA-Lärm/VDI-Richtlinie) und nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander sieht der Bebauungsplan für die betreffenden Bereiche keine aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie Reglementierungen der öffentlichen Parkplatzflächen während der Nachtzeit vor.

Kleinspielfeld

Eine weitere auf die bestehende und geplante Bebauung einwirkende Lärmbelastung wird von dem vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Kleinspielfeld ausgehen. Um eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und eine übermäßige, unzumutbare Störung (Lärmbelastung) der angrenzenden Nutzungen auszuschließen, wird eine Benutzung des Bolzplatzes während der Ruhezeiten am Tage und in der Nacht untersagt.
Die für die verschiedenen Tage geltenden Ruhezeiten, in denen die Benutzung des Bolzplatzes zu untersagen ist, setzt der Bebauungsplan hinweislich fest.

6.3 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - sind nicht bekannt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das städtische Versorgungsnetz, die Entwässerung im allgemeinen in Trennkanalisation.
Um Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushaltes auf ein Minimum zu beschränken, wird bei zukünftigen Bauvorhaben auf bisher unbebauten Grundstücken die weitgehende Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt.
Der im Plangebiet anstehende sandige Boden läßt eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung des Regenwassers) grundsätzlich

zu. Die Art der Versickerungsanlage (Flächen-, Mulden-, Rigolen-, Schachtversickerung o.ä.) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die jeweiligen Baugrundstücke festgelegt.

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

Durch die Überplanung bestandsgebundener Bereiche und zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ist für den Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - eine Umlegung gemäß § 46 BauGB nicht erforderlich. Ist ein Grundstück im Einzelfall nicht selbständig bebaubar, so kann gemäß §§ 80 ff BauGB über eine Grenzregelung eine Bebaubarkeit des Grundstückes herbeigeführt werden.

8.2 Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch den Erwerb, die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, soweit diese nicht, z.B. im Rahmen eines Erschließungsvertrages, einem Bauträger übertragen werden.

Weitere Kosten entstehen der Stadt durch die Herstellung und Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes, des im Zentrum vorgesehenen Kommunikationsbereiches (Dorfplatz) sowie durch die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den vorgenannten Flächen. Die Kosten werden - soweit möglich - satzungsgemäß umgelegt.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach den, 04.09.1995

In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat

Bezirksregierung 7 Köln 7

gehört zur Verfügung
vom 13. März 1996
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Wagner