Anlage 5

15

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1172 - AN DEN WEIHERN -
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Gliederung

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

3. Gegenwärtige Situation
3.1 Planungsrechtliche Situation / sonstige fachgesetzliche Vorgaben
3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen
3.3 Altlasten

4. Städtebauliche Konzeption
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
4.2 Gestalterische Festsetzungen (§ 81 BauO NW)
4.3 überplante Nutzungen
4.4 Verkehrsflächen / Leitungsrecht
4.5 Grün- und Freiflächen, Bachrenaturierungen, Wald

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes
5.1 Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
5.2 Lärmemissionen/-immissionen
5.3 Wasser / Boden

6. Ver- und Entsorgung

7. Kosten für die Stadt

1. Planungsanlaß und städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet ist Teilbereich des 1987 aufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 5 - Nittum -.

Die Aufhebung begründete sich u.a. darin, daß die Anwendung des seit 27 Jahren rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgrund veralteter und uneindeutiger Festsetzungen schwierig bzw. die dem Bebauungsplan zugrunde gelegene Konzeption nicht mehr aktuellen städtebaulichen Leitbildern entsprach.
Ggf. sollten für kleinere Teilbereiche neue Bebauungspläne aufgestellt werden.
Der Aufhebung lag zudem die Annahme zugrunde, daß durch die Bindungswirkung bereits erteilter Vorbescheide und Genehmigungen ein im Sinne der städtebaulichen Ordnung fortbestehendes Baurecht gewährleistet sei. Der Fortbestand von Baurechten zählte damit zu den abwägungserheblichen Belangen im Planaufhebungsverfahren.

Da entgegen der ursprünglichen Annahme Bindungswirkungen nicht bestanden, ist zur Realisierung der fortbestehenden städtebaulichen Zielsetzung i.V.m. dem aktuellen Anlaß - Wohnraumbedarf - die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; dies insbesondere auf Flächen mit entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan.

Weiterer Planungsanlaß ergibt sich aus der Notwendigkeit, für die seitens der Aufsichtsbehörden als fehlerhaft bezeichneten 7 Baugenehmigungen für die Gebäude An den Weihern Nr. 9, 11, 17, 19, 21, 23, 25 und durchgeführten Erschließungsmaßnahmen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 8, 8 a Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Das Plangebiet soll - unter verstärkter Berücksichtigung der bestehenden Wohnraumnachfrage und der ökologischen Situation einer maximal zweigeschossigen Wohnbebauung in vorwiegend Einzel-/Doppelhausbauweise zugeführt werden.

Verfahrensgrundlage sind die Bestimmungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes.
Die Anwendungsvoraussetzung ergibt sich aus dem in Bergisch Gladbach vorherrschenden erheblichen Defizit im Bereich der Wohnraumversorgung, belegt durch eine ständig steigende Wohnungsnachfrage.
Der über dem Bundesdurchschnitt liegende Fehlbedarf dokumentiert sich u.a. darin, daß Bergisch Gladbach - gemäß Städtebauförderungsbestimmungen der "Ballungsrandzone" zugeordnet - verstärkte Förderzuweisungen erhält.

. . .

Da der Fehlbedarf weder durch Baulückenschließung noch durch den vorhandenen Gebäudebestand gedeckt werden kann, ist es erklärtes Ziel der Stadt - durch forcierte Aufstellung neuer Bebauungspläne - die Aktivierung von Baulandreserven zu gewährleisten und damit dem Belang der Wohnraumversorgung Rechnung zu tragen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wird im wesentlichen durch die Leverkusener Straße, den Hoppersheider Weg, die östlichen Grenzen der östlich des Isbornweges gelegenen Grundstücke sowie die südlichen Grenzen der südlich der Straße An den Weihern gelegenen Grundstücke begrenzt.

Die vorgenommene Geltungsbereichsabgrenzung gewährleistet die hinreichende Berücksichtigung aller Belange, insbesondere mögliche Emissionen / Immissionen sowie Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffstatbestände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

3. Gegenwärtige Situation

3.1 Planungsrechtliche Situation / sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Plangebiet "Wohnsiedlungsbereich", der Flächennutzungsplan 4 "gemischte Baufläche" entlang der Leverkusener Straße und Wohnbaufläche mit einem Spielbereich südlich des Isbornweges dar.
Die dargestellte Wohnbaufläche erstreckt sich ab Verlängerung der Erschließungsstraße An den Weihern über rund 50 m in westliche Richtung und überlagert damit die Geländemulde "Nittumer Bach". Die sich daran anschließende Fläche ist als "Fläche für Wald" dargestellt.
Auf den Ausbau eines Spielbereiches wird zugunsten der Dekkung von Wohnraumdefiziten verzichtet.
Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dennoch dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch.

. . .

Der Entwurf des Landschaftsplanes Nr. 4 - mittlere Dhünn - sieht eine Naturschutzgebietsausweisung für die an die Geländemulde "Nittumer Bach" angrenzende Fläche sowie eine Landschaftsschutzgebietsausweisung im Südosten - angrenzend an bereits bebaute Grundstücke - vor.
Vorgenannte Abgrenzungen erfolgten unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplandarstellungen.

Die bestehende Landschaftsschutzgrenze schneidet im südwestlichen Bereich des Plangebietes die bestehende Waldfläche und verläuft im Südosten entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung "An den Weihern".

Wie unter Ziffer 3.2 ausgeführt, wird - parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren - das Unterschutzstellungsverfahren "Naturschutzgebiet Erlenbruchwälder und Altholzbestände im östlichen Hoppersheider Bruch" mit einer einstweiligen Sicherstellung gemäß § 42 e Landschaftsgesetz NW betrieben.
Die beabsichtigte Abgrenzung erfaßt den südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes und überlagert sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, dem unter Ziffer 3.2 ausgeführten fehlenden räumlich funktionalen Bezug, den unter Ziffer 1. dargestellten Gründen für das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 5 - Nittum - und nicht zuletzt den Wohnbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes, deren Bebauung einem Abbau des Wohnraumdefizites Rechnung trägt, wurde seitens der Stadt Bergisch Gladbach im Anhörungsverfahren gemäß § 42 b Landschaftsgesetz NW angeregt, die geplante Naturschutzgebietsgrenze an beabsichtigten Bebauungsplaninhalten zu orientieren. Das heißt, die geplante Naturschutzgebietsgrenze würde entlang der südlichen Grenze der Planstraße An den Weihern verlaufen.

3.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Leverkusener Straße / Hoppersheider Weg; eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben.

Notwendige Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung im Bereich Leverkusener- / Altenberger-Dom-Straße vorhanden.

. . .

Die Straßenrandbebauung der Leverkusener Straße ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen in die Baugebietskategorie Mischgebiet (MI) einzuordnen, die südlich angrenzenden Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen.

Emissionen der stark frequentierten Leverkusener Straße sind im Hinblick auf vorhandene und geplante Nutzungen zu berücksichtigen.

Die baulich von drei Seiten bereits gerahmte, zur Bebauung anstehende Freifläche ist durch die südwestlich und nördlich angrenzenden Geländemulden ökologisch bedeutsam.
Die Freifläche wurde vor Jahren durch eine im Mittel 1,5 m (1,3 m in den Randzonen und 2,0 im Zentrum) hohe Erdaufschüttung topografisch verändert; im nördlichen Bereich ist eine - bei starkem Niederschlag Wasser sammelnde - Geländemulde entstanden. Es handelt sich hierbei nicht um ein Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

Der mittig im Plangebiet befindliche hiebreife Pappelwald ist ökologisch geringwertig einzustufen. Hinweise auf ein Feuchtgebiet bestehen aufgrund der vorhandenen Vegetationstypen nicht.
Die Wertigkeit der gesamten Freifläche begründet sich im wesentlichen in den sich westlich anschließenden Erlenbruchwäldern entlang des Nittumer Baches.

Der Schutzbedürftigkeit des Hoppersheider Bruches und der Bachaue wird im Stadtgebiet der Stadt Köln durch die Ausweisung eines "geschützten Landschaftsbestandteiles" Rechnung getragen.
Für den Teilabschnitt im Stadtgebiet Bergisch Gladbach wird derzeit das Unterschutzstellungsverfahren "Naturschutzgebiet Erlenbruchwälder und Altholzbestände im östlichen Hommelsheimer Bruch" betrieben.
Wie bereits ausgeführt, erfaßt die beabsichtigte Abgrenzung sowohl bereits bebaute als auch unbebaute Flächen. Auch unter Einbeziehung ausreichender Pufferzonen in das geplante Naturschutzgebiet lassen sich weder der bereits bebaute Bereich noch der Pappelwald räumlich/funktional dem Naturschutzgebiet zuordnen.
Die bestehende Erschließungsstraße (Baustraße) auf dem Damm bildet eine wirksame Trennlinie zwischen den schutzwürdigen Bereichen einerseits und stark anthropogen überformten Bereichen andererseits.

Der Nittumer Bach ist im Südwesten des Plangebietes über eine Länge von rund 100 m - als naturnahes Gewässer offen geführt-, von dort verrohrt bis zum heutigen Ausbauende der

. . .

Straße An den Weihern (neues Erschließungsgebiet). Die Gewässerbelastung ist als kritisch einzustufen (Güteklasse II - III). Im Zuge der Kanalbaumaßnahmen ist kurzfristig eine Verbesserung zu erwarten.
Der Isbornbach ist aus dem Isbornweg kommend verrohrt geführt. Etwa in Höhe der südwestlichen Plangebietesgrenze mündet er in den Nittumer Bach.

3.3 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 128. Eine gutachterliche Untersuchung der Verdachtsfläche führte zu folgendem Ergebnis:

Durch Rammkernsondierungen wurden insgesamt Auffüllungen aus Erdaushub und Bauschutt von bis zu 2 m Mächtigkeit festgestellt. Die chemischen Analysen auf Schwermetalle zeigten keine Auffälligkeiten. Es wurden lediglich zwei Werte für Quecksilber und Nickel ermittelt, die den Richtwert I des MAGS-Erlasses "Metalle auf Kinderspielplätzen" geringfügig überschreiten. Hieraus ergibt sich kein Handlungsbedarf hinsichtlich einer gärtnerischen Nutzung in Wohngebieten. In einem eingegrenzten Bereich wurde eine Belastung mit Kohlenwasserstoffen ermittelt. Hierfür besteht nach Meinung des Gutachters akuter Handlungsbedarf. Die Zuständigkeit hierzu liegt beim OKD - Untere Wasserbehörde -.

Bodenluftanalysen ergaben für den gekennzeichneten Bereich erhöhte Methangehalte, die z.Z. die untere Explosionsgrenze von 5 Vol % überschreiten.
Der Gutachter vertritt die Auffassung, daß einer Gefährdung durch Methan bei einer Bebauung des Gebietes entweder durch den Verzicht auf die Errichtung von Kellerräumen und die Verwendung gasdichter Bodenplatten oder eine aktive Entgasung über einen begrenzten Zeitraum von 2 - 3 Monaten entgegengewirkt werden sollte.

Aus fachlichen Gründen kann der Empfehlung des Gutachters nicht gefolgt werden. Bei einer Bebauung des Geländes ist den vorgefundenen Bodenluftgehalten an Methan durch passive Gasdränagen Rechnung zu tragen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) schließt sich dieser Auffassung in einer eingeholten Stellungnahme an. Der Oberkreisdirektor hält in seiner Stellungnahme eine Entgasung durch Verfüllung der Ringräume zwischen Baugrube und Gebäudekörper mit Kies für ausreichend, was faktisch der o.g. passiven Entgasung entspricht. Die in einem WA-Gebiet zulässigen Nutzungen sind dann ohne gesundheitsbeeinträchtigende Wirkung möglich.

. . .

Aufgrund der Bodenbelastung mit Methangas ist im Bebauungsplan ein Teilbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Der gekennzeichnete Bereich muß weiter gefaßt werden als der Bereich, in dem die Methanbelastung nachgewiesen wurde, da eine Migration des Methangases nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Für den mit Methangas belasteten Teilbereich sind zusätzlich zu den Maßgaben, die für den gesamten Bereich gelten, Vorkehrungen zu treffen.

Anfallende Bodenaushubmaterialien sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen und ordnungsgemäß auf einer dazu zugelassenen Deponie zu entsorgen.

Das eingeholte Bodengutachten ist der Begründung beigefügt.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung bzw. zur Sicherung gewachsener Strukturen wird entlang der Leverkusener Straße ein Mischgebiet, für die übrigen Bereiche allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die entlang der Leverkusener Straße - als Haupterschließungsachse - entstandenen Strukturen mit Gleichrangigkeit von Wohnen und gewerblichen Nutzungen sollen erhalten bzw. weiter gefestigt werden. Getragen wird diese Festsetzung ebenfalls von zum Teil in erheblichem Maß auftretenden Verkehrslärmemissionen.

Flächenintensive Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um dem derzeit vordringlichen Wohnraum- und sonstigen Gewerbeflächenbedarfen in diesem Bereich Rechnung zu tragen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten begründet sich in der Absicht, die hier vorhandene Wohnfunktion vor den mit dieser Nutzungsart verbundenen Beeinträchtigungen weitestgehend zu schützen und die Zulässigkeit an geeigneteren Standorten wie Ortsmittenbereichen zu forcieren.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt - auch unter Ausschluß von v.g. Nutzungen - gewahrt.

. . .

Die der Leverkusener Straße abgewandten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die Festsetzung erlaubt neben dem Wohncharakter Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.
Die Zulässigkeit solcher Einrichtungen ermöglicht grundsätzlich wohnungsnahe Versorgungsstandorte / Arbeitsplätze, die in der Konsequenz eine Reduzierung des Mobilitätserfordernisses mit dem Kfz zur Folge haben.

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Hinblick auf die zu erhaltende Wohnruhe und ökologische Belange ausgeschlossen.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) ist aufgrund der - wenn auch nur in geringfügigem Ausmaß - bestehenden Verkehrslärmvorbelastung nicht gerechtfertigt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt öffentliche / private Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch, insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie den Natur- und Landschaftsschutz.

Die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit einer zulässigen GRZ / GFZ von 0,4 / 0,8 und - im nördlichen Plangebiet - maximal zulässigen zwei Vollgeschossen reduzieren den Bodenversiegelungsgrad bei gleichzeitig effizientem Ausnutzungsgrad auf ein verträgliches Maß. Das heißt, der Nutzungsgrad trägt einerseits dem Wohnraumbedarf in Bergisch Gladbach Rechnung und nutzt andererseits geplante / vorhandene Erschließungsanlagen mit vertretbarer Effizienz. Die Inanspruchnahme von integrierten Standorten für eine Bebauung trägt auch dazu bei, eine Bebauungsexpansion in die freie Landschaft mit der Folge ökologischer Belastungserscheinungen zu mindern.

Im Bereich der angeschütteten Freifläche sind Gebäudekubatur und -höhen im Hinblick auf die nordwestlich angrenzende Bebauung Isbornweg und das angrenzend geplante Naturschutzgebiet von besonderer Bedeutung. Die hier festgesetzten maximal zulässigen Höhen - Hauptgesimshöhe bei eingeschossiger Bauweise 4,0 m, bei zweigeschossiger Bauweise 6,5 m über Straßenniveau -, sowie eine differenziert zulässige Dachneigung mit Beschränkung für Dachaufbauten sind geeignet, dem beabsichtigten Ausnutzungsgrad, dem "Nachbarschutz" sowie Belangen des angrenzenden Naturraumes Rechnung zu tragen.
Siehe hierzu ergänzend Ziffer 4.2 "Gestalterische Festsetzungen".

. . .

Für den südlich der Straße An den Weihern gelegenen bestandgebundenen Bereich wurden zur Bestimmung des Nutzungsmaßes eine GRZ von 0,4 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse - I - festgesetzt.
Die Straße An den Weihern stellt eine deutliche Zäsur hinsichtlich der gebietsspezifischen Zahl der Vollgeschosse und damit des städtebaulichen Maßstabes dar; d.h., zweigeschossige Bauweise in Richtung Leverkusener Straße - eingeschossige Bauweise in südlicher Richtung.
Im Bebauungsplan sollen diese Strukturen - insbesondere im Hinblick auf Belange des südlich angrenzenden Landschaftsschutz- bzw. des westlich angrenzend geplanten Naturschutzgebietes - aufgenommen und verfestigt werden.

Der südlich der Straße An den Weihern gelegene Bereich hat damit die Funktion einer Übergangszone zwischen "baulicher Verdichtung" und schützenswerten Naturräumen.
Orientierungsmaßstab für das anzustrebende städtebauliche Erscheinungsbild stellen u.a. die östlich gelegenen eingeschossigen Wohngebäude dar.
Wenn auch in Anbetracht einer verstärkten Wohnraumnachfrage der Möglichkeit eines erhöhten Ausnutzungsgrades bestehender und geplanter Wohngebäude Rechnung zu tragen ist, sind Belange des Natur- und Landschaftsbildes nicht zu vernachlässigen.

Entsprechend sollen die für diesen Bereich im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine städtebaulich vertretbare Gebäudekubatur bei gleichzeitig möglichem "hohen" Ausnutzungsgrad gewährleisten.

Die hierzu gewählten Festsetzungen sind derart flexibel handhabbar, daß eine eingeschossig festgesetzte Bauweise für bestehende zweigeschossige Gebäude im Fall der Neuerrichtung nicht zu Wohnflächenverlusten gegenüber dem Bestand, jedoch zu einem maßstäblicheren Erscheinungsbild führt.

Die erst 1991 errichteten zweigeschossigen Gebäude unterliegen dem aus Artikel 14 Grundgesetz hergeleiteten Bestandschutz, mit dem Recht, das Bauwerk weiterhin so zu unterhalten und funktionsgerecht zu nutzen.
Ein unzumutbarer Nachteil bzw. eine Unverhältnismäßigkeit der Festsetzung ist nicht zu erkennen.

Die für die Neubebauung festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen - soweit vertretbar - den erhaltenswerten Vegetationsbestand, angrenzende Naturräume sowie plangebietsübergreifenden "Nachbarschutz" und ermöglichen ausreichenden Spielraum hinsichtlich des zu wählenden Gebäudestandortes.

. . .

Das in den übrigen Bereichen festgesetzte Nutzungsmaß orientiert sich am Bestand und dient der Verfestigung vorhandener Strukturen.

Für die bestandsgebundenen Bereiche im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit Ausnahme eines Teilbereichs ist für die noch vorhandene Freifläche (WA1) eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Diese Festsetzung in Verbindung mit den beabsichtigten gestalterischen Anforderungen (siehe Ziffer 4.5) ist geeignet, die Baukörper in das umgebende Landschaftsbild einzubinden.
In Abweichung dieser Regelung ist für vorgenannte Teilfläche eine offene Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich soll die Möglichkeit eröffnet werden, durch flächen- und kostensparendes Bauen auch jungen, kinderreichen Familien die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Die für den Stellplatznachweis erforderlichen Flächen sind nordöstlich der "Baumaske" planungsrechtlich gesichert (ST).

Sollte die Fläche nicht in diesem Zusammenhang in Anspruch genommen werden, besteht die Möglichkeit, - aufgrund der geringen Grundstücksgrößen - diese Fläche den angrenzenden Grundstücken als "Zweitwagenstellplatz" zur Verfügung zu stellen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen (§ 81 BauO NW)

Die gestalterischen Anforderungen an die Ausführung von baulichen Anlagen tragen erheblich dazu bei, die städtebauliche Integration des Neubaugebietes in die Umgebung zu gewährleisten.

Maßgebender Faktor für die Gebäudekubatur ist das Erscheinungsbild der Bedachungen. Hier tragen insbesondere die Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung, differenziert nach ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise und festgesetzte Drempelhöhen zu einer städtebaulichen Integration bei.
Insbesondere die differenzierte Festsetzung der Drempelhöhe in Verbindung mit Dachaufbauten machen eine Bebauung hier sowohl im Hinblick auf Belange des angrenzenden Naturschutzgebietes als auch der Nachbarbebauung vertretbar.

. . .

4.3 Überplante Nutzungen

Die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen südlich der Leverkusener Straße befindlichen Gebäude wurden überplant.
Eine planungsrechtliche Sicherung von derzeit ungenutzten Hallen / Schuppen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes steht der beabsichtigten Bachrenaturierung entgegen. Die Gebäude liegen innerhalb des Gewässerschutzstreifens bzw. grenzen unmittelbar an.
Eine planungsrechtliche Berücksichtigung hätte zur Folge, daß die künftige Bachtrasse in südliche Richtung zu verlagern wäre. Dies führt - im Hinblick auf die dort angrenzende Wohnnutzung - zu unvertretbaren Eingriffen.

Die im Bereich des Mischgebietes erfolgte Überplanung der Gebäude begründet sich wie folgt:
Städtebauliche Zielrichtung ist die Orientierung von baulichen Nutzungen an vorhandene / geplante Erschließungsstraßen. Hinterlandbebauungen mit separaten Erschließungswegen widersprechen dem Leitgedanken einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes müßte eine planungsrechtliche Sicherung der derzeitigen Hinterlandbebauung zu einer - für alle großzügig dimensionierten Grundstücke in diesem Bereich vorzusehenden - weiteren Bebauungsmöglichkeit führen.
Die in der Konsequenz damit verbundene Summe von privaten Erschließungswegen steht im Widerspruch zu einer städtebaulichen Ordnung und führt in verkehrstechnischer Hinsicht zu Konfliktpotentialen im Bereich Leverkusener Straße.
Ein Bebauungskonzept mit einer geordneten Erschließung des Hintergeländes ist aufgrund der geringen Flächengröße und damit entstehenden "Doppelerschließung" unwirtschaftlich.

Die Gebäude unterliegen dem Bestandschutz, ein unvertretbarer Eingriff in Artikel 14 Grundgesetz ist nicht zu erkennen.

Das Planfeststellungsverfahren gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz bleibt unberührt.

4.4 Verkehrsflächen / Leitungsrecht

Die Planung der Verkehrsflächen beschränkt sich in den bestandsgebundenen Gebieten auf die Übernahme vorhandener Verkehrswege bzw. in unbebauten Teilbereichen auf ein in verkehrstechnischer Hinsicht notwendiges Mindestmaß.

. . .

Die im Neubaugebiet befindlichen Planstraßen sind bei geringer Ausbaulänge und Anliegerzahl ohne Ausbau einer Wendemöglichkeit vorgesehen. Das Wenden auf privaten Grundstücksflächen sowie die Entsorgung von Abfalltonnen im Straßeneinmündungsbereich An den Weihern ist im Hinblick auf den damit zu erzielenden verringerten Bodenversiegelungsgrad zumutbar.

Aufgrund des dominierenden Wohncharakters im Allgemeinen Wohngebiet wird die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Das heißt, der öffentliche Straßenraum dient neben der Erschließung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt sowie dem Kinderspiel.

Die Querung des Nittumer Baches erfolgt aus ökologischen Gründen mittels eines kleinen "Brückenbauwerks".

Zur planungsrechtlichen Sicherung bereits vorhandener Kanalisation erfolgt im nordwestlichen Plangebiet die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers.

4.5 Grün- und Freiflächen, Bachrenaturierung, Wald

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit von im Plangebiet befindlichen Teilflächen sowie dem unmittelbar angrenzenden geplanten Naturschutzgebiet erfahren die nicht überbaubaren / überbauten Grundstücksflächen erhöht Bedeutung.

Gemäß textlicher Festsetzungen sind sämtliche im Plangebiet befindlichen Grundstücke intensiv zu bepflanzen. Die dabei vorgegebene Artenauswahl berücksichtigt Standortbedingungen sowie die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Potential. Die Pflanzdichte - differenziert nach Vorgarten / Hausgarten und Anrechnung von bestehenden Gehölzen - gewährleistet erfahrungsgemäß eine funktionelle und sich im Rahmen des Zumutbaren bewegende Grundstücksnutzung.

Die in städtebaulicher / stadtbildgestalterischer Hinsicht zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt, die Erhaltung der übrigen im Plangebiet befindlichen Bäume wird auf der Grundlage der städtischen Baumschutzsatzung geregelt.

Notwendigerweise zu befestigende Flächen, wie Terrassen, Zugänge, -fahrten, Stellplätze sind auf ein Minimum zu begrenzen bzw. mit einer wassergebundenen Decke zu versehen, um den Bodenversiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

. . .

Diese Beschränkungen sind im Hinblick auf die Wohnqualität im Umgebungsbereich eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes verhältnismäßig.

Neben den Festsetzungen für nicht überbaubare / überbaute Grundstücksflächen werden private Grünflächen mit der Zielsetzung a) Bachrenaturierungen, b) Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft planungsrechtlich gesichert.
Die östlich im Plangebiet befindliche Grünfläche A dient ausschließlich der Flächensicherung für die beabsichtigte Offenlegung des Nittumer Baches. Das Verfahren erfolgt nach Wasserhaushaltsgesetz / Landeswassergesetz. Das fachgesetzliche Verfahren ergänzende Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung, wie z.B. Pflanzgebote, sind aufgrund der damit entstehenden Bindungswirkung unzweckmäßig.

Unter Wahrung ökologischer und privater Belange ist die in öffentlichem Interesse liegende Renaturierung von Bachläufen grundlegendes Ziel der Stadt, Forderung von Naturschutzverbänden sowie der Wasser- und Landschaftsbehörden.
Im Hinblick auf das gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführende fachgesetzliche Verfahren mit Betroffenenbeteiligung und Regelung vermögenswirksamer Nachteile ist die Inanspruchnahme privater Grundstücke für diese Zwecke vertretbar.

Die nordwestlich befindliche Grünfläche ist als bedeutsames Biotop einzustufen und wird daher neben der Festsetzung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit entsprechend erforderlichen Maßnahmeregelungen belegt.
Darüber hinaus ist in diesem Bereich die Renaturierung de Isbornbaches vorgesehen. Zum verfahrensrechtlichen Ablauf gelten analog die Ausführungen zum Nittumer Bach, entsprechend wird in der Bauleitplanung auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.

Um die Funktionsfähigkeit der Geländemulde zu erhöhen bzw. zu festigen, ist eine strikte Trennung von Grünfläche und angrenzenden privaten Grundstücken durch dichtes Abpflanzen zum Schutz vor Betreten, Verlärmung oder möglichem Eintrag von Abfällen vorgesehen.

Die Grünflächen mit den offenzulegenden Bachbereichen ergeben eine bandartige Grünstruktur, die die Anbindung an die freie Landschaft bis weit in das Wohngebiet hineinträgt.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der heutigen Flächennutzung wird ein Teilbereich im südlichen Plangebiet als "Wald" festgesetzt.

. . .

5. Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes

5.1 Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

In landespflegerischer Hinsicht ist sowohl eine Baulückenschließung an bestehenden Erschließungsstraßen als auch eine Bebauung in der Verlängerung der Straße An den Weihern vertretbar.
Übergeordnete Planungen, wie Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan stehen nicht entgegen; das zur Bebauung anstehende, von drei Seiten bereits baulich umschlossene Gebiet ist derzeit bereits erheblich überformt und gestört.

Die ökologische Wertigkeit wird - mit Ausnahme der Geländemulde - durch die Anbindung an wertvolle Bruchwaldbereiche und ihrer Pufferfunktion gegeben.
Ein Großteil der Freifläche wurde vor Jahrzehnten durch Aufschüttungen erheblich verändert.

Die geplante Bebauung als auch die Erschließung stellen durch Freiflächenverlust bzw. Umgestaltung des Landschaftsbildes einen Eingriffstatbestand im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar.
Für die nach Auffassung der Aufsichtsbehörden fehlerhaft zustandegekommenen 7 Baugenehmigungen südlich der Straße An den Weihern - einschließlich deren Erschließung - sind aus Sicht der Landschaftsbehörden ebenfalls auszugleichende Eingriffe festzustellen.

Die Möglichkeit einer Eingriffsvermeidung durch Verbleiben einer Freifläche ist ökologisch und nicht zuletzt städtebaulich unverhältnismäßig, da es sich hier um einen integrierten Wohnstandort handelt, dessen Bebauung dazu beiträgt, unbebaute Landschaftsbereiche vor einer weiteren Besiedelung zu bewahren.
Entsprechend erfolgt eine Plankonzeption mit Festsetzungen, die dem naturschutzrechtlichen Eingriffsminimierungsgebot unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes Rechnung tragen.
Die Sicherung von Grün- und Freiflächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/b Baugesetzbuch, die über das nach § 9 Abs. 1 Bauordnung NW geforderte Maß hinausgehen, Bachrenaturierungen und die Wahl eines Erschließungssystems, welches zugunsten ökologisch höherwertiger Bereiche minderwertigere Flächen einer Bebauung zuführt bzw. lediglich eine Bachquerung erfordert, beabsichtigen die Minderung des Eingriffes.
Vorgenannte Bachquerung wird - zugunsten des Gewässers - anstelle einer Verrohrung mittels eines Brückenbauwerkes durchgeführt.

. . .

Der Pappelwald wird nur teilweise einer Bebauung zugeführt. Um einer vermuteten kleinräumigen Feuchtstelle sowie dem offen zu legenden Nittumer Bach durch ausreichende Ufer- und Pufferzonen Rechnung zu tragen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen hier erheblich reduziert.
Der naturschutzrechtliche Anspruch auf sparsamen / schonenden Umgang mit Grund und Boden wird ferner durch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ, GFZ, Baugrenzen und Zahl der Vollgeschosse) und die Wahl eines städtebaulich integrierten und weitestgehend erschlossenen Bebauungsstandortes berücksichtigt.
Nicht zuletzt ist als Eingriffsminderung eine - zugunsten der Geländemulde "Nittumer Bach" - hinter der gemäß Flächennutzungsplan möglichen zurückbleibende Bebauung vorgesehen. Die ursprünglich beabsichtigte Plankonzeption hatte auch die Bebauung der Geländemulden zum Inhalt.

Die für den Bebauungsplanentwurf durchgeführte Ausgleichsberechnung zeigt, daß eine Kompensationsfläche von rund 5.700 qm erforderlich ist. Diese Größenordnung ergibt sich im wesentlichen durch den als widerrechtlich bezeichneten Eingriff im Zusammenhang mit der Bebauung An den Weihern Nr. 9, 11, 17, 19, 21, 23 und 25.

Die Kompensationsberechnungen sind im folgenden getrennt zu betrachten, da es sich a) um den Ausgleich für bereits errichtete und genehmigte Nutzungen, b) um die Vorbereitung von Eingriffen durch die Bauleitplanung handelt. Während die unter b) zu diskutierenden Ausgleichsberechnungen abwägungsrelevante Bedeutung zeigen, ist der unter a) bezeichnete Ausgleich "neben" dem Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
Zu a)
Der Ausgleichsberechnung liegt zugrunde, daß die Baugrundstücke ehemals eine der angrenzenden Geländemulde entsprechende Wertigkeit innehatten. Die Wertigkeit dieses Biotoptyps ist jedoch derart, daß ein Eingriff grundsätzlich hätte ausgeschlossen werden müssen. Da der Eingriff jedoch bereits getätigt wurde und ein Abriß zum jetzigen Zeitpunkt unverhältnismäßig wäre, ist für diesen Bereich ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 erforderlich. Der Ausgleich ist nicht flächenmäßig, sondern wertmäßig durchzuführen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, daß der Ausgleich einer tatsächlichen Größe von 2.714 qm auf einer Fläche von 4.932 qm vorzusehen ist.

Ausgleichsmaßnahmen sollten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen; wenn dies im näheren Umfeld nicht möglich ist, sind sie an anderer Stelle im Stadtgebiet umzusetzen. In Abstimmung mit den Landschaftsbehörden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

. . .

1. Renaturierung eines Teilabschnittes Katterbach,
2. die Entfernung von Wanderungsbarrieren im Scharrenberger-
bach,
3. Renaturierung eines Teilabschnittes Rothbroicherbach (die Realisierungsfähigkeit dieser Maßnahme kann erst nach Durchführung einer hierzu erforderlichen Bebauungsplanänderung - Abwägungsergebnis ! - beurteilt werden).

Die Durchführung der Maßnahme obliegt der Stadt.

Zu b)
Für die zur Bebauung anstehende Fläche zeigt sich ein Kompensationserfordernis von rund 770 qm, davon 450 qm durch erschließungsbedingte Eingriffe. Zielrichtung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme ist das Abstellen auf qualitative Aspekte von Naturhaushalt und Landschaftsbild, weniger quantitative Gesichtspunkte im Sinne einer bloßen Flächenbilanz.
Entsprechend ist unter Berücksichtigung der mit den Planinhalten und ergänzenden fachgesetzlichen Verfahren verbundenen Verbesserung des Statusquo im Plangebiet der Eingriff als ausgeglichen anzusehen.

5.2 Lärmemissionen / -immissionen

Im Bereich des geplanten Mischgebietes, d.h. entlang der Leverkusener Straße, sind erhebliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV, die zur Interpretation und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden, festzustellen.
Da es sich hier um ein bestandgebundenes Gebiet handelt, sind aktive Schallschutzmaßnahmen derzeit nicht durchführbar.

Entsprechend sind die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten passiven Schallschutzvorkehrungen erforderlich, um zumindest bei geschlossenen Fenstern ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. Schlafzimmer sollten bevorzugt auf den dem Verkehr abgewandten Seiten angeordnet werden, da hier die Lärmpegel deutlich niedriger liegen. Eine diesbezügliche Festsetzung wird für nicht erforderlich gehalten.

Die Anordnung einer der Bebauung vorgelagerten Lärmschutzwand anstelle vorgenannter Maßnahmen ist in städtebaulicher Hinsicht, d.h. Entstehung eines Einmauerungseffektes, nicht vertretbar.

. . .

Für das allgemeine Wohngebiet (WA, WA 1) ist eine geringe Verkehrslärmvorbelastung festzustellen, die Schallimmissionen liegen innerhalb bzw. unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Bei Anwendung der textlich festgesetzten Lärmvorsorgemaßnahmen ist eine allen Anforderungen gerecht werdende Wohnruhe gewährleistet.

Auch durch das Neubaugebiet selber sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen zu erwarten. Grundsätzlich ist für den zu bebauenden Teilbereich von einer Einhaltung der Orientierungswerte auszugehen.
Gemäß schalltechnischem Gutachten gilt dies auch unter Berücksichtigung eines verstärkten Zielverkehrs auf den Planstraßen.

Lärmemissionen, ausgehend von der südlich an das Plangebiet angrenzenden Tennishalle, liegen gemäß gutachterlicher Untersuchung innerhalb der Grenzwerte der Sportlärmverordnung.

5.3 Wasser / Boden

Bodenversiegelung bewirkt in der Regel einen erhöhten Anfall von abzuführendem Niederschlagswasser, welches hier in den Nittumer Bach eingeleitet werden müßte. Das noch weitgehend naturnahe Bachsystem ist jedoch nicht geeignet, bei starkem Niederschlag anfallende Wasser aufzunehmen. Entsprechend werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch Festsetzungen hinsichtlich der Bodenversiegelung getroffen.

Das Plangebiet zeigt hoch anstehendes Grundwasser. Gemäß Ergebnis einer Untersuchung der hydrogeologischen Situation ist eine Bebauung der Freifläche unbedenklich, wenn - wie vorgesehen - keine topographischen Veränderungen vorgenommen werden.

Unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bleibt eine Gebäudeunterkellerung zulässig, Entwässerungsanlagen sind jedoch zu untersagen. Die hier erforderlichen Maßnahmen und Unterlassungen sind im Rahmen der Vorhabengenehmigung zu regeln. Planungs- und bauordnungsrechtlich besteht keine Rechtsgrundlage für Festsetzung von z.B. Dränageverzicht, Untergrundverrieselung.

. . .

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluß an das kommunale Versorgungsnetz gemäß Generalentwässerungsplan.

7. Kosten für die Stadt

Die Kosten für Erschließung und Kanal belaufen sich auf etwa DM 400.000,00. Die Finanzierung erfolgt über Anliegerbeiträge und Eigenmittel der Stadt.

Durch die Bachrenaturierungen entstehen Kosten in Höhe von etwa DM 75.000,00 (Nittumer Bach DM 60.000,00, Isbornbach DM 15.000,00).

Die nicht durch den Bebauungsplan entstehenden Kosten wie Ausgleich für die Baugenehmigungen An den Weihern 9, 11, 17, 19, 21, 23, 25 und deren Erschließung sind in der Kostenaufstellung nicht enthalten.

Aufgestellt:
Bergisch Gladbach, den 15.11.1993

In Vertretung

Daubendiek
Stadtbaurat